

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

commune de
BARBATRE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

3

REGLEMENT

REVISION partielle 3-0 prescrite le 10-04-1998
projet arrêté le 01-02-2000
Projet définitif arrêté le 03-07-2000
POS approuvé le 18-12-2000

Vu pour être annexé
à notre délibération
en date du 18/14/2000



Le Maire

Etude & réalisation confiées à :
"SCE" - Atlanpole, site de La Chantrerie - BP 10703 - 44307 NANTES cedex 3
Conduite d'étude de la Direction Départementale de l'Equipement SUA/POS

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

La loi du 03 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral s'applique sur le territoire communal couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 2 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique dans le périmètre du P.O.S partiel de la commune de BARBATRE ayant exclu les secteurs du polder de Sébastopol, de la Maison Rouge et de la pointe de la Fosse. La ZAC de la Barré Raguideau est également exclue du champ d'application du présent règlement

ARTICLE 3 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

3.1. - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R.111.1. du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan d'Occupation des sols se substituent aux articles R.111.2. à R.111.24. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- Article R.111.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R.111.3.2.

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.

- Article R.111.4.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations 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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

- Article R.111.14.2.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

- Article R.111.21

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

3.2. - Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites
- les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols.

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Équipement. Sont interdits notamment : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou jaune.

3.2.1. Autres dispositions

Aucune construction ou bâtiment, que ce soit d'habitation ou d'exploitation ne pourra empiéter sur les terrains supportant l'ensemble des ouvrages de défense contre la mer (digues de front de mer, digues de retrait ou digues mortes, voies d'accès permettant l'entretien des digues.....).

Les seules exceptions seront la construction d'ouvrages de prise d'eau ou d'évacuation d'eau sur les digues et les travaux d'entretien de l'ensemble de ces ouvrages.

En outre, les dispositions de l'article 33 de la loi du 16 septembre 1978 et du décret du 12 novembre 1938 sur la défense contre les eaux pourront être appliquées en vue de faire supporter par les propriétés protégées la construction des ouvrages rendus nécessaires pour la défense contre la mer.

3.3. - Accès et voirie

Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les R.D. est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement.

ARTICLE 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

4.1. - Zones urbaines

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont des zones à caractère d'habitat, d'activité et de service.

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

4.2. - Zones naturelles

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- les zones NA d'urbanisation future,
- les zones NC à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- les zones ND à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique des milieux naturels.

4.3. - Emplacements réservés

Le Plan d'Occupation des Sols comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l'annexe "liste des emplacements réservés".

4.4. - Espaces boisés classés

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont en général soumis à autorisation préalable (article L.130.1. du Code Forestier).

Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative. Toute demande de permis de construire dans un espace boisé doit répondre aux exigences de l'article R.423.3.1. du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes, conformément aux articles L.123.1, R.421.15 et R.442.5. du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - Zones d'aménagement concerté (Z.A.C.)

A l'intérieur des Z.A.C. dont le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) a été approuvé, ce sont les dispositions de celui-ci qui s'appliquent.

ARTICLE 7 - Lotissement

Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.O.S. est plus contraignant.

A compter de l'approbation du P.O.S. les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.O.S. à l'exception de ceux qui conservent leur règlement propre, en application de la loi N° 86.13. du 06 Janvier 1986 (article L.315.2.1. du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UB.1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

1.1. - Dans la zone UB sont autorisés :

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, bureau et hôtellerie ou de restauration.

1.1.2. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

1.1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions...).
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

1.1.4. La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UB.11

1.1.5. La pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, pour une durée de moins de trois mois, consécutifs ou non, par an, dans la limite de six tentes ou caravanes et vingt campeurs, à condition :

- que le terrain sur lequel se situe la (ou les) installation (s) soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement (accès, voirie, desserte par les réseaux).
- que la superficie attribuée à chaque installation ne soit pas inférieure à 100 m².

ARTICLE UB.2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1. - Sont interdites dans toute la zone UB les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

2.1.1. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2.1.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.

2.1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

2.1.4. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers (réglementés par les articles R.443.7 à R.443.8.2 du Code de l'Urbanisme).

2.1.5. L'implantation des bâtiments agricoles et d'élevages.

2.1.6. Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4,00 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à deux habitations, cette largeur étant portée à 6,00 m d'emprise pour trois habitations et plus. Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8,00 m d'une façade de la construction.

Des extensions de bâti existant peuvent être autorisées même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure aux normes ci-dessus.

Dans le cas de parcelles enclavées non bâties dont les accès ne peuvent pas répondre aux normes ci-dessus, il pourra être autorisé la création d'un logement si l'accès présente une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Elles doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UB 12.

Les accès sont limités et réglementés sur les pistes cyclables.

3.2. - Voirie

A partir de 3 lots, les voies à créer tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. A partir de trois lots desservis par la dite voie, la largeur minimale d'emprise est fixée à 6,00 m.

La longueur des voies en impasse pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3. - Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.4. - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrains doivent aboutir à des parcelles de formes simples.

Pour être constructible, les terrains bâtis ou non, issus d'une division, ne devront aboutir en aucun cas à une surface inférieure à 250 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 8,00 m. La surface exigée ci-dessus sera calculée hors voirie, espaces communs et espaces verts.

Les unités foncières existantes antérieurement au 25/10/1976 et présentant une surface inférieure à 250 m² et une largeur au droit de la construction inférieure à 8,00 m sont déclarées constructibles.

Cas des groupes d'habitations :

Dans le cas de demandes de permis de construire pour des groupes d'habitations sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en pleine propriété ou en jouissance, les projets devront être conçus de façon à permettre, dans cette éventualité, d'aboutir à la création de parcelles privatives attenant directement à la construction, ayant une superficie par logement qui ne devra pas être inférieure à 250 m².

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

6.1. - Les constructions doivent être édifiées soit partiellement soit totalement à l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. - Toutefois, des implantations autres que celle prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, pour permettre une unité architecturale.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, le retrait minimal est de deux mètres, sauf exception justifiée par l'intérêt du site.

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

7.1. - Sur une profondeur maximale de 15,00 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés:
 - Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20,00 m.

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3,00 m).

7.2. - Au-delà de la profondeur maximale de 15,00 m définie ci-dessus :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2$ ou supérieure à 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction avec une toiture à deux pentes ou une pente dirigée vers l'intérieur de la propriété ou vers la limite séparative :
 - dans le cas d'une construction à 2 pentes : $H = 3,80$ m maximum au faîtage et 2.80 m à l'égout
 - dans le cas d'un faîtage en limite : $H = 3,50$ m maximum au faîtage et 2.80 m à l'égout.
- ou si la hauteur mesurée au droit des limites est inférieure à 5,50 m au faîtage, lorsque celle-ci comporte un mur pignon en limite et qui présente sur cette limite une largeur inférieure à 9 m.
- ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite sur la propriété voisine.
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite à 2 mètres pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification, en rez-de-chaussée, de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, elle est fixée à 50 %.

Pour les constructions à caractère artisanal ou commercial, aucune règle particulière n'est fixée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées mesurées à l'égout des toitures ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristique techniques l'imposent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. - Hauteur absolue

10.1.1. - Sur une bande de 15,00 m à partir de l'alignement

La hauteur des constructions est limitée à R + 1 soit 7,00 m maximum à l'égout de toiture.

10.1.2. - Au-delà de la bande définie au 10.1.1.

Dans le cas d'une construction en limite séparative dont le pignon est d'une largeur inférieure à 9,00 m, la hauteur de la construction au droit de cette limite est fixée à 5,50 m maximum mesurés au faîtage.

Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article UB . Pour une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est limité à H/2 et la hauteur de la construction est limitée à 5,50 m mesurée à l'égout de toiture.

10.2. - Hauteur relative

10.2.1. - Par rapport à l'alignement

La hauteur de la construction doit être au plus égale à la longueur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsque une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale hauteur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15,00 m.

10 2.2. - Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UB 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1. - Maçonneries

- Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit de teinte naturelle ou blanc.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra comporter au moins une souche de cheminée implantée dans l'axe du faitage.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.2. - Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5,00 m de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie : la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %

11.3. - Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.4. - Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, en plastique ou en aluminium.

Elles seront peintes ou lazurées. Les teintes des ouvertures et des volets peuvent être variées. Les couleurs criardes sont quant à elles proscrites.

11.5. - Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

11.6. - Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'espace et de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peinte en blanc ou teintée dans la masse ou en pierres de pays apparentes. Leur hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité et de visibilité routière.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans le cas de grillage celui-ci devra être complété par une haie vive de manière à être non apparent.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions ci-dessous :

12.1.1. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25,00 m carrés y compris les accès.

12.1.2. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60,00 m carrés de plancher hors oeuvre de construction, soit :

- de 0 à 60 m² : 1 place
- de 61 à 120 m² : 2 places
- de 121 à 180 m² : 3 places
- etc....

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum une place et demi par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

12.1.3. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle.
- pour les bureaux, une place par 25 m²,
- pour les commerces d'une surface de vente :

de 100 à 200 m ²	:	5 places par 100 m ²
de 200 à 500 m ²	:	6 places par 100 m ²
de 500 à 1000 m ²	:	8 places par 100 m ²
de 1000 à 3000 m ²	:	10 places par 100 m ²

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

12.1.4. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut-être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements devront comprendre des espaces communs paysagers ou aménagés, d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les parties libres des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,5 pour les constructions à usage d'habitation.
- 0,75 pour les constructions à usage artisanal ou commercial.

Pour un terrain non issu d'une division datant de plus de dix ans, une majoration du C.O.S. de 50% est admise pour les terrains dont la superficie minimale définie à l'article 5 ne permet pas d'atteindre 150 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation. Dans ce cas, le paiement de la taxe de surdensité n'est pas dûe.

ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé, à l'exception des conditions définies à l'article 14.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction et dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comprend les secteurs UCa, UCb et UCc différenciés par :

- la surface en cas de division de parcelles
- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives
- la hauteur des constructions
- les clôtures et les plantations

et le secteur UCd de l'office du tourisme et du golf, au carrefour du Gois.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

1.1. - Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb sont autorisés

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, bureau, hôtellerie, restauration et hôtellerie - restauration

1.1.2. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

1.1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

1.2. - Seulement dans la zone UC et le secteur UCa : la pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, pour une durée de moins de trois mois consécutifs ou non, par an, à condition :

- que le terrain sur lequel se situe la (ou les) installation (s), soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement (accès, voirie, desserte par les réseaux).
- que la superficie attribuée à chaque installation ne soit pas inférieure à 100 m².
- que le nombre d'installation ne dépasse pas vingt campeurs ou six emplacements.

1.3. - En outre, dans la zone UC et le secteur UCa : les terrains aménagés de camping et de camping-caravanage.

1.4. - Dans le secteur UCc, sont autorisées les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, restauration et hôtellerie-restauration.

1.5. - Dans la zone UC et ses secteurs : la reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UC.11.

1.6. - Dans le secteur UCd : les aménagements et constructions qui sont liés aux équipements existants..

ARTICLE UC.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1. - Dans toute la zone UC, les secteurs UCa, UCb et UCc, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

2.1.1. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2.1.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.

2.1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

2.1.6. L'implantation des bâtiments agricoles ou d'élevages.

2.2. - En secteurs UCb et UCc : la création de terrain de camping-caravanage et la pratique du camping et du camping-caravanage quelle que soit la durée.

2.3. - En secteur UCc : toutes les constructions soumises à la procédure des installations classées pour la protection de l'environnement.

2.4. - En secteur UCd : toutes constructions autres que celles permises à l'article UC.1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Les voies d'accès devront donc avoir au moins de 4,00 m de largeur d'emprise, dans la mesure où elles desservent jusqu'à deux habitations et 6,00 m d'emprise au minimum à partir de 3 habitations.

Des extensions de bâti existant peuvent être autorisées même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure aux normes ci-dessus.

Dans le cas de parcelles enclavées non bâties dont les accès ne peuvent pas répondre aux normes ci-dessus, il pourra être autorisé la création d'un logement si l'accès présente une largeur minimale de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UC.12.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur la R.D. 38 sont interdits, notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès sont limités et réglementés sur les pistes cyclables.

3.2. - Voirie

A partir de 3 lots, les voies à créer tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6,00 m.

La longueur des voies en impasse pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur la R.D. 38 sont interdits notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3. - Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.4. - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrains doivent aboutir à des parcelles de formes simples.

Pour être constructible, les terrains bâtis ou non, issus d'une division, ne devront aboutir en aucun cas :

- En zone UC : à une surface inférieure à 300 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 10,00 m.
- En secteur UCa : à une surface inférieure à 500 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 14,00 m.
- En secteur UCb : à une surface inférieure à 600 m².
- En secteur UCc : à une surface inférieure à 4 500 m².
- En secteur UCd : les divisions sont interdites.

Les surfaces exigées ci-dessus seront calculées hors voirie, espaces communs et espaces verts.

Les unités foncières existantes antérieurement au 25/10/1976 et présentant une surface et une largeur au droit de la construction inférieures aux normes ou références reprises sont déclarées constructibles.

Cas des groupes d'habitations :

Dans le cas de demandes de permis de construire pour des groupes d'habitations sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en pleine propriété ou en jouissance, les projets devront être conçus de façon à

permettre, dans cette éventualité, d'aboutir à la création de parcelles privatives attenant directement à la construction, ayant une superficie par logement qui ne devra pas être inférieure à :

- UC : 300 m²
- UCa : 500 m²
- UCb : 600 m²

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

6.1. En agglomération :

6.1. 1 - En zone UC : Les constructions peuvent être édifiées soit totalement, soit partiellement à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans les carrefours, un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité

6.1.2 - En secteurs Uca, Ucb, Ucc et UCd : le recul minimal est fixé à 5 m, sauf dans le cas de groupements d'habitations où le recul minimal par rapport à la voie extérieure est porté à 10 m pour permettre la plantation d'écrans végétaux.

6.1.3.- Toutefois, des implantations autres sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, pour permettre une unité architecturale.

6.2. Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des autres R.D.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de (*) l'alignement des voies privées (dans le cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement)
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3. En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :

7.1.1. En zone UC :

- tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L = H/2$ ou supérieure à 3,00 m.

En secteurs UCa, UCb et UCc, UCd :

- tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L = H$ ou supérieure à 3,00 m.

7.1.2. Ou en limites séparatives s'il s'agit d'un mur pignon en limite et qui présente sur cette limite une largeur inférieure à 9,00 m et dont la hauteur n'excède pas :

- en zone UC : 5,50 m au faitage
- en secteur UCa, UCb, UCc et UCd : 3,80 m au faitage.

7.1.3. Ou en limite séparative s'il s'agit d'une construction avec une toiture à deux pentes ou une pente dirigée vers l'intérieur de la propriété ou vers la limite séparative :

- dans le cas de construction à 1 pente : H maximum= 3,50 m au faitage et 2,80 m à l'égout.
- dans le cas de construction à 2 pentes : H maximum= 3,80 m au faitage et 2,80 m à l'égout.

7.1.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification, en rez-de-chaussée, de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à :

- 50 % en zone UC
- 40 % en secteur UCa
- 30 % en secteur UCb
- aucune règle n'est prescrite en secteur UCc
- aucune règle n'est prescrite en secteur UCd.

Pour les constructions à caractère artisanal ou commercial, aucune règle particulière n'est fixée.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées mesurées à l'égout des toitures ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristique techniques l'imposent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. - Hauteur absolue

10.1.1. - Pour les constructions édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions mesurée à l'égout est au maximum de :

- 5,50 m en zone UC soit R + 2/3
- 5,00 m en UCa soit R + 1/2
- 5,00 m en UCb soit R + 1/2
- 3,00 m en UCc soit R
- 5,00 m en UCd soit R + 1/2.

10.1.2. - Pour les constructions édifiées en limites séparatives les hauteurs sont définies à l'article UC7.

10.2. - Hauteur relative

10.2.1. - Par rapport à l'alignement

La hauteur de la construction doit être au plus égale à la longueur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsque une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale hauteur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15,00 m.

10.2.2. - Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne joute les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UC 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1. - Maçonneries

- Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit de teinte naturelle ou blanc.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra comporter au moins une souche de cheminée implantée de préférence dans l'axe du faitage.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.2. - Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5,00 m de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie : la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

11.3. - Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.4. - Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, en plastique ou en aluminium.

Elles seront peintes ou lazurées. Les teintes des ouvertures et des volets seront de couleur pastel et non criarde.

11.5. - Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

11.6. - Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'espace et de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peinte en blanc ou teintée dans la masse ou en pierres de pays apparentes. Leur hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité et de visibilité routière.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans le cas de grillage celui-ci devra être complété par une haie vive de manière à être non apparent

L'utilisation de la brande devra être limitée. Elle devra être accompagnée par la plantation d'une haie vive de manière à être non apparente.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

12.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre de construction, soit :

- de 0 à 60 m ² :	1 place	
- de 61 à 120 m ² :	2 places	
- de 121 à 180 m ² :	3 places	etc....

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum une place et demi par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

12.1.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle.
- pour les bureaux, une place par 25 m²,
- pour les commerces d'une surface de vente :

de 0 à 200 m ² :	5 places par 100 m ²
de 200 à 500 m ² :	6 places par 100 m ²
de 500 à 1000 m ² :	8 places par 100 m ²
de 1000 à 3000 m ² :	10 places par 100 m ² .

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

Pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité.

12.1.3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut-être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements devront comprendre des espaces communs paysagers ou aménagés, d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les espaces libres de construction et des aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,30 en zone UC pour les constructions à usage d'habitation et 0,50 pour les constructions à usage commercial artisanal, hôtelier et de restaurant
- 0,25 en secteur UCa
- 0,20 en secteur UCb
- 0,03 en secteur UCc
- aucune règle n'est prescrite en secteur UCd.

En zone UC et en secteurs UCa et UCb :

Pour un terrain non issu d'une division datant de plus de dix ans, une majoration du C.O.S. de 50% est admise pour les terrains dont la superficie minimale définie à l'article 5 ne permet pas d'atteindre 150 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation. Dans ce cas, le paiement de la taxe de surdensité n'est pas dûe.

ARTICLE UC.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé, à l'exception des conditions définies à l'article 14.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UT

CARACTERE DU SECTEUR UT

La zone UT destinée aux terrains de camping ou camping-caravanage dans l'emprise des périmètres d'exploitation autorisés par arrêtés préfectoraux;

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UT 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- 1.1. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque datant de moins de deux ans, dans le respect des règles définies à l'article UT11.
- 1.2. Les extensions mesurées des constructions existantes pourront être admises à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- 1.3 Les terrains aménagés de camping et de camping-caravanage, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 1.4 Les bâtiments de fonction à condition d'être liés et nécessaires aux activités présentes.

ARTICLE UT 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 2.1. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 2.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Ils devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès sont limités et réglementés sur les pistes cyclables.

3.2. - Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière est prescrite

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

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

Les constructions devront être implantées :

- tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m : $L = H$.
- ou en limites séparatives s'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur inférieure à 9 mètres et dont la hauteur n'excède pas 3,80 m au faîtage.
- s'il s'agit d'une construction avec une toiture à deux pentes ou une pente dirigée vers l'intérieur de la propriété ou vers la limite séparative :
 - dans le cas d'une construction à 2 pentes : $H = 3,80$ m maximum au faîtage et 2.80 m à l'égout
 - dans le cas d'un faîtage en limite : $H = 3,50$ m maximum au faîtage et 2.80 m à l'égout.
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout est fixée à :3,50 m, soit R.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article UT 7.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

11.1. Maçonneries

- Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit de teinte naturelle ou blanc.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra comporter au moins une souche de cheminée implantée dans l'axe du faîtage.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.2. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5,00 m de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m maximum, y compris les corniches.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 27 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie : la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

11.3. Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.4. Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, en plastique ou en aluminium.

Elles seront peintes ou lazurées. Les teintes des ouvertures et des volets seront peuvent être variées. Les couleurs criardes sont interdites.

11.5. Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

11.6 Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

L'utilisation de la brande est interdite.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 mètres carrés y compris les accès.

Pour les terrains de camping-caravanage : une place par emplacement, plus une place destinée aux visiteurs pour 5 emplacements.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UT.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu ou non équipés à réserver par le Plan d'Occupation des Sols pour l'urbanisation future de l'agglomération sous forme de plan d'ensemble d'aménagement, la cohérence étant recherchée.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur INA à vocation d'habitat, commerces, hôtels, hôtels-restaurants ;
- le secteur INAc destiné à l'aménagement d'un futur cimetière et aux constructions liées et nécessaires à son fonctionnement ;
- le secteur INAe destiné à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles ;
- la zone IINA, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que par la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, la révision ou la modification du P.O.S..

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation (permis de construire groupés...) devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants ; ainsi pourront être imposés notamment les aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves ...) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

1.1. - Sont autorisés en zones INA et IINA, secteurs, INAc et INAe

1.1.1. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque datant de moins de deux ans, dans le respect des règles définies à l'article NA11.

1.1.2. Les extensions mesurées des constructions existantes pourront être admises à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

1.2. - En zone INA

Sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par le pétitionnaire :

Les opérations d'ensemble, lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, complexes hôteliers et les centres commerciaux, etc ... sont admises à la condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1,5 ha, des surfaces inférieures pouvant exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation du reliquat d'une zone.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront s'intégrer dans un schéma de cohérence de la zone.

Les aérogénérateurs pourront être autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère du site.

1.3. - La zone IINA devra être aménagée selon un plan d'ensemble, dans le cadre d'une procédure concertée.

1.4. - Dans le secteur INAc

L'aménagement d'un cimetière et les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de cet équipement.

1.5. - Dans le secteur INAe

- Sont admises sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par le pétitionnaire :

- les constructions isolées à caractère artisanal ou industriel ;
- les opérations d'ensemble, lotissements et ensembles de constructions à caractère artisanal ou industriel.

- Les constructions à caractère commercial à condition d'être directement liées à l'activité artisanale ou industrielle

Dans tous les cas, les opérations projetées s'intégreront dans un schéma de cohérence de la zone et ne compromettront pas le désenclavement du reste de la zone.

- Les bâtiments de fonction à condition d'être liés et nécessaires aux activités présentes, et à condition d'être intégrés dans les volumes des constructions à usage d'activités.

ARTICLE NA.2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

2.1. - Dans toute la zone INA et ses secteurs et dans la zone IINA

2.1.1. Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

2.1.2. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

2.1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.

2.1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

2.1.5. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du site.

2.1.6. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers (réglementés par les articles R.443.7 à R.443.8.2 du Code de l'Urbanisme) la pratique du camping-caravaning et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée,.

2.2. - Dans le secteur INAe

2.2.1. Les constructions à usage d'habitation.

2.2.2. Les lotissements à usage d'habitation.

2.2.3. Les constructions à usage commercial, sous réserve des dispositions de l'article NA1 - 1.5.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE NA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Ils devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article NA 12.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur la R.D. 38 sont interdits, et limités et réglementés sur les R.D. 948 et 95, notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès sont limités et réglementés sur les pistes cyclables.

3.2. - Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privées et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le secteur INAe, les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le trafic des poids lourds.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

ARTICLE NA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrains bâtis ou non, doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple :

5.1. - En zone INA : dont la surface sera supérieure ou égale à 500 m².

5.2. - En secteur INAE, aucune règle particulière n'est prescrite.

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

6.1. - En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

6.2. Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des autres R.D.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de (*) l'alignement des voies privées (dans le cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement)
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3. En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

7.1. - En zone INA

- tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m : $L = H$.
- ou en limites séparatives s'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur inférieure à 9 mètres et dont la hauteur n'excède pas 3,80 m au faitage.
- s'il s'agit d'une construction avec une toiture à deux pentes ou une pente dirigée vers l'intérieur de la propriété ou vers la limite séparative :
 - dans le cas d'une construction à 2 pentes : $H = 3,80$ m maximum au faitage et 2.80 m à l'égout
 - dans le cas d'un faitage en limite : $H = 3,50$ m maximum au faitage et 2.80 m à l'égout.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

7.2. - En secteur INAe

Des constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu.....).

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.

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

8.1. - Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

8.2. - En secteur INAe

Les constructions à usage d'activités non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments annexes suivent la même règle.

ARTICLE NA.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %

En secteur INAe :

Pour les constructions à usage d'activités, l'emprise au sol des constructions est fixée à 60 %.

ARTICLE NA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

10.1.- En zone INA, la hauteur des constructions mesurée à l'égout est fixée à :5,00 m, soit $R + 1/2$

Pour les constructions édifiées en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article NA 7.

10.2. - En secteur INAe : la hauteur des constructions est limitée à 7,00 m au faitage.

ARTICLE NA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1. - En zones INA, IINA

11.1.1. Maçonneries

- Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit de teinte naturelle ou blanc.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra comporter au moins une souche de cheminée implantée de préférence dans l'axe du faîtage.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.1.2. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5,00 m de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m maximum, y compris les corniches.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 27 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie : la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

11.1.3. Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.1.4. Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, en plastique ou en aluminium.

Elles seront peintes ou lazurées. Les teintes des ouvertures et des volets seront de couleur pastel et non criarde.

11.1.5. Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

11.1.6. Clôtures

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,40 m à l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction, et 1,80 m au-delà.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

11.2. - En secteur INAe

11.2.1. Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs non violentes.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

11.2.3. Volumes

Les constructions devront avoir une volumétrie simple. Elles seront couvertes d'une toiture à deux pentes (15 à 33 %), le faîtage étant parallèle au plus grand côté, exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture.

11.2.4. Matériaux

Toitures

Les toitures pourront être réalisées en tuiles de pays ou similaire.

Parois verticales

Elles pourront être réalisées en maçonnerie ou en bardage peint ou lazuré (teintes pastel, non criardes). Les tôles galvanisées sont interdites.

11.2.5. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées, à l'alignement et en limites séparatives :

- à l'alignement

- de murs d'une hauteur maximale de 1m doublé d'une haie
- de grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m, noyés dans de la végétation

- en limites séparatives

- de grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m noyés dans de la végétation
- de murs enduits d'une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures préfabriquées en plaques béton et les "brandes" sont interdites, ainsi que tout autre type de clôture non décrit ci-dessus.

ARTICLE NA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. - Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, le garage comptant pour une place.

Pour les groupes d'habitations tels que définis à l'article R.421-7.1. du code de l'urbanisme : il est exigé sur les parties collectives de l'opération 2 places de stationnement hors garage et par logement.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé 1,5 place de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

12.3. - En secteur INAe :

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

Les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation telles que définies à l'article R.421.7.1. du code de l'urbanisme devront comprendre des espaces communs, paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

En secteur INAe :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et décharges seront obligatoirement entourés soit d'un écran de verdure, soit d'un mur enduit.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S. est fixé à :

- en zone INA : 0,20.
- en secteurs 1Nac et 1NAe : aucune règle particulière n'est prescrite.

14.2. - Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité pour les équipements publics, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, foyers logements, scolaires, d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE NA.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terrains et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend les secteurs :

NC1 : destiné à l'implantation de bâtiments agricoles, exceptés les bâtiments d'élevage industriel, et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

NCm1 : destiné aux activités aquacoles et conchylicoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC.1 - TYPE D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1 - Sont admis en zone NC.

1.1.- La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article NC.11.

1.2.- Les extensions mesurées des constructions existantes sans création de SHON supplémentaire.

1.3- L'extension et l'évolution des établissements industriels liés à l'agriculture et à l'élevage sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

1.4- Les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et la sécurité civile.

1.5- Les ouvrages de transport ou de distribution électrique

2 - Sont admis en secteur NC1

- Les constructions de bâtiments d'exploitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, exceptés les bâtiments d'élevage industriel.

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient construites postérieurement au bâtiment d'exploitation.

3 - Sont admis en secteur NCm1

- Les constructions de bâtiments d'exploitation directement liés aux activités conchylicoles et aquacoles.
- Les éoliennes à usage hydraulique ou industriel et les aérogénérateurs, à condition de ne pas porter atteinte au caractère du site.
- Les modifications du réseau hydraulique quand elles sont liées au besoin du réaménagement foncier, ainsi que le creusement et la modification de la forme de bassins, sous réserve des dispositions prévues par la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

ARTICLE NC.2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

2.1. - En zone NC, sont interdites les constructions et installations non liées et nécessaires à l'activité agricole, notamment :

Tout type de construction quelle qu'en soit leur vocation sous réserve des dispositions de l'article NC1 notamment :

- 2.1.1. La création de logement.
- 2.1.2. Les lotissements de toute nature.
- 2.1.3. Les établissements industriels et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
- 2.1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation en vertu de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.5. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping-caravanage, le stationnement de caravanes et autocaravanes quelle qu'en soit la durée.
- 2.1.6. Les constructions à usage de tourisme, de loisirs et d'hébergement.
- 2.1.7. Les défrichements, les coupes et abattages d'arbres autres que ceux rendus nécessaires pour l'exploitation.

2.2. - Dans le secteur NC1: toutes constructions autres que celles définies à l'article NC1

2.3. - Dans le sous-secteur NCm1 : toutes constructions et installations autres que celles définies à l'article NC1, en particulier les constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE NC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4,00 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à deux habitations, cette largeur étant portée à 6,00 m d'emprise pour trois habitations et plus. Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8,00 m d'une façade de la construction.

Des extensions de bâti existant peuvent être autorisées même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure aux normes ci-dessus.

Dans le cas de parcelles enclavées non bâties dont les accès ne peuvent pas répondre aux normes ci-dessus, il pourra être autorisé la création d'un logement si l'accès présente une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Elles doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur la R.D. 38 sont interdits, et limités et réglementés sur la R.D. 948, notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé en annexe au présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'infiltration des rejets.

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

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

ARTICLE NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques du terrain devront permettre de répondre aux conditions exigées par le règlement sanitaire départemental.

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

6.1. - En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

6.2. Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des autres R D.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de (*) l'alignement des voies privées (dans le cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement)
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3. En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 4,00 m).

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE NC.9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE NC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les équipements publics et de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5,00 m à l'égout de toiture .
- Pour les bâtiments d'exploitation, cette hauteur est fixée à 7,00 m maximum au faîtage.

ARTICLE NC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc.... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant, notamment de part et d'autre de la zone non aedificandi, le long de la rue du Polder.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal même si elles sont désolidarisées.

11.1. - Aspect des constructions à usage d'habitation

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

11.1.1. Maçonneries

- Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit de teinte naturelle ou blanc, enduit pouvant être peint ou teinté dans la masse.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra comporter au moins une souche de cheminée implantée dans l'axe du faitage.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.2.2. Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

11.2.3. Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.2.4. Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, en plastique ou en aluminium.

Elles seront peintes, vernies ou lazurées. Les teintes des ouvertures et des volets seront de couleur pastel et non criarde.

11.2.5. Les sous-sols et talutages sont interdits

11.3. - Aspects des constructions à usage d'exploitation

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les mieux adaptés à l'usage, sous réserve que :

- les volumes soient de forme simple,
- qu'ils présentent une unité de matériaux,
- leur couleur soit neutre ou sombre.

La construction de bâtiment isolé pourra être assujettie à un traitement des abords, en particulier végétal.

11.3.1. Maçonneries

- Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit de teinte naturelle ou blanc, enduit pouvant être peint ou teinté dans la masse.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra comporter au moins une souche de cheminée implantée dans l'axe du faitage.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.3.2. Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou d'aspect similaire ou tuiles mécaniques ou en fibro-ciment de teinte naturelle ; les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

11.3.3. Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.3.4. Menuiseries

Elles seront de forme simple : les couleurs criardes sont interdites.

11.4.- Clôtures

Les clôtures éventuelles seront minérales au végétales :

- clôtures végétales : haie vive avec ou sans grillage, avec ou sans mur bahut bas (en maçonnerie enduite).

- clôtures minérales : les murs, limités à 1,80 m de hauteur, seront doublés d'une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées telles que plaques de béton sont interdites

ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Toutes constructions et aires de services seront entourées d'un écran de verdure.

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des abords de la rue du Polder, dans la limite de la zone non aedificandi.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

ARTICLE NC.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone ND comprend :

1 - Une zone ND proprement dite à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- un secteur NDs destiné à l'implantation d'équipements sportifs.
- un secteur NDse destiné à l'accueil des installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

2 - Une zone ND (L.146.6) qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

SECTION 1 - NATURE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE ND.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1.1. - Dans la zone ND

1.1.1. La reconstruction à l'identique des constructions, après sinistre, datant depuis moins de deux ans, sans changement de destination et d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :

- de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Des adaptations pourront être autorisées pour la création d'éléments de confort indispensables tels que W-C, salle de bains :

1.1.2. Les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène telles que les postes de secours et les sanitaires.

1.1.3. Les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et la sécurité civile.

1.2. - Dans le secteur NDs

L'aménagement d'équipements sportifs et les constructions liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

La reconstruction à l'identique des constructions, après sinistre datant depuis moins de deux ans, sans changement de destination et d'affectation.

1.3. - Dans le secteur NDse

Les exhaussements et affouillements du sol sans limite de hauteur.

1.4. - Dans la zone ND (L.146.6)

1.4.1. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires :

- a) à la sécurité maritime et aérienne,
- b) à la défenses nationale,
- c) à la sécurité civile,
- d) au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, sous réserve que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative justifiée au cas par cas. Ils demeureront l'exception.

1.4.2. Après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85.453 du 23 Avril 1985, les aménagements légers suivants :

- a) les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- b) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchycoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette de plancher au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- c) la réalisation de travaux dont l'objet est la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

ARTICLE ND.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND.1, notamment :

- 1 - Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article ND 1.
- 2 - Les lotissements de toute nature,
- 3 - Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnées à l'article ND.1.
- 4 - Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à la réalisation d'opérations ou d'utilisations du sol mentionnées à l'article ND 1.
- 6 - Les établissements industriels et les dépôts,
- 7 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes quelle qu'en soit la durée
- 8 - Toute activité de nature à compromettre la bonne protection du boisement.
- 9 - Les constructions isolées à usage de garage individuel.
- 10 - Le comblement de toute carrière ou gravière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4,00 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à deux habitations, cette largeur étant portée à 6,00 m d'emprise pour trois habitations et plus. Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8,00 m d'une façade de la construction.

Des extensions de bâti existant peuvent être autorisées même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure aux normes ci-dessus.

Dans le cas de parcelles enclavées non bâties dont les accès ne peuvent pas répondre aux normes ci-dessus, il pourra être autorisé la création d'un logement si l'accès présente une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Elles doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur la R.D. 38 sont interdits notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès sont limités et réglementés sur les pistes cyclables.

ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets.

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

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain

ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

6.1. - En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

6.2. Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des autres R.D.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3. En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions visées à l'article ND.1 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE ND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations et équipements visés à l'article ND.1 ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils devront présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les extensions admises seront composées en harmonie avec le bâti principal.

Les clôtures éventuelles seront composées par des haies vives avec ou sans grillage non apparent.

ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaire aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de construction des parcelles bâties et les aires de stationnement des terrains de camping et de caravanage devront être plantés et végétalisés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE ND.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

ARTICLE ND.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

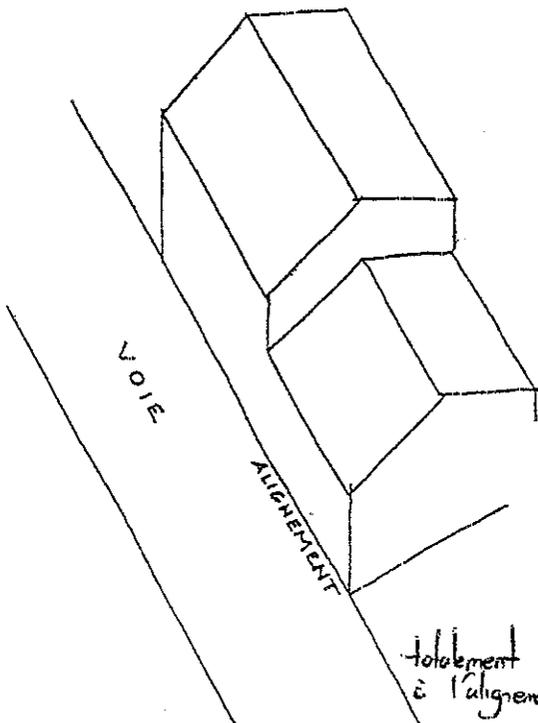
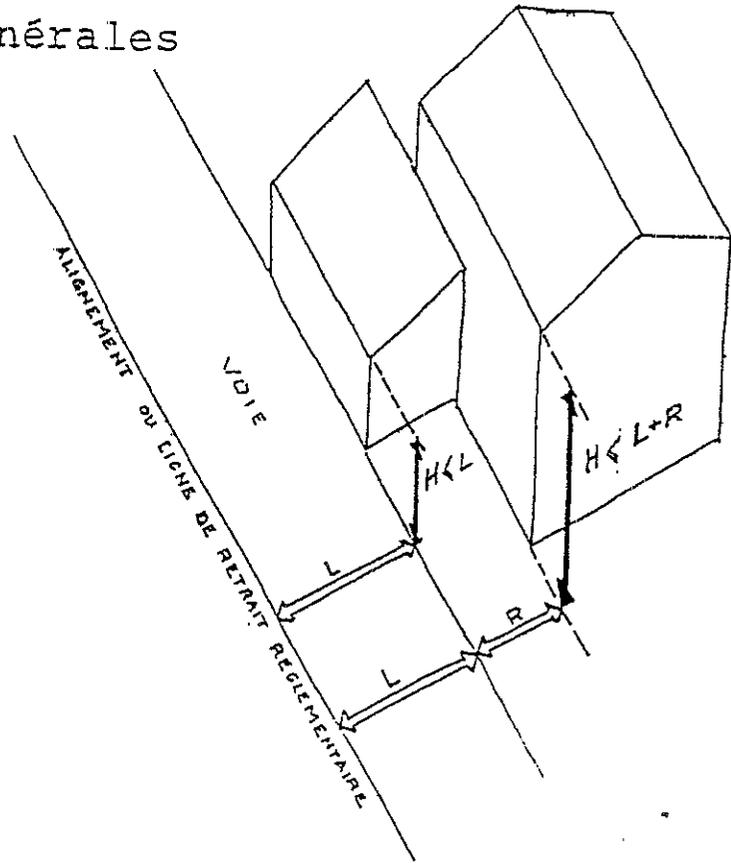
Sans objet.

Annexe :

**Croquis explicatifs de certaines
règles du P.O.S.**

implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

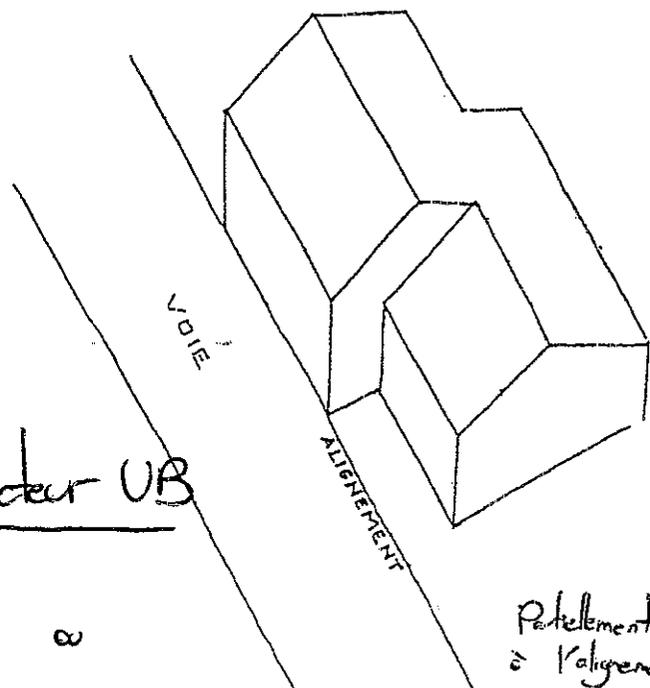
• règles générales



Totalement
à l'alignement

Secteur UB

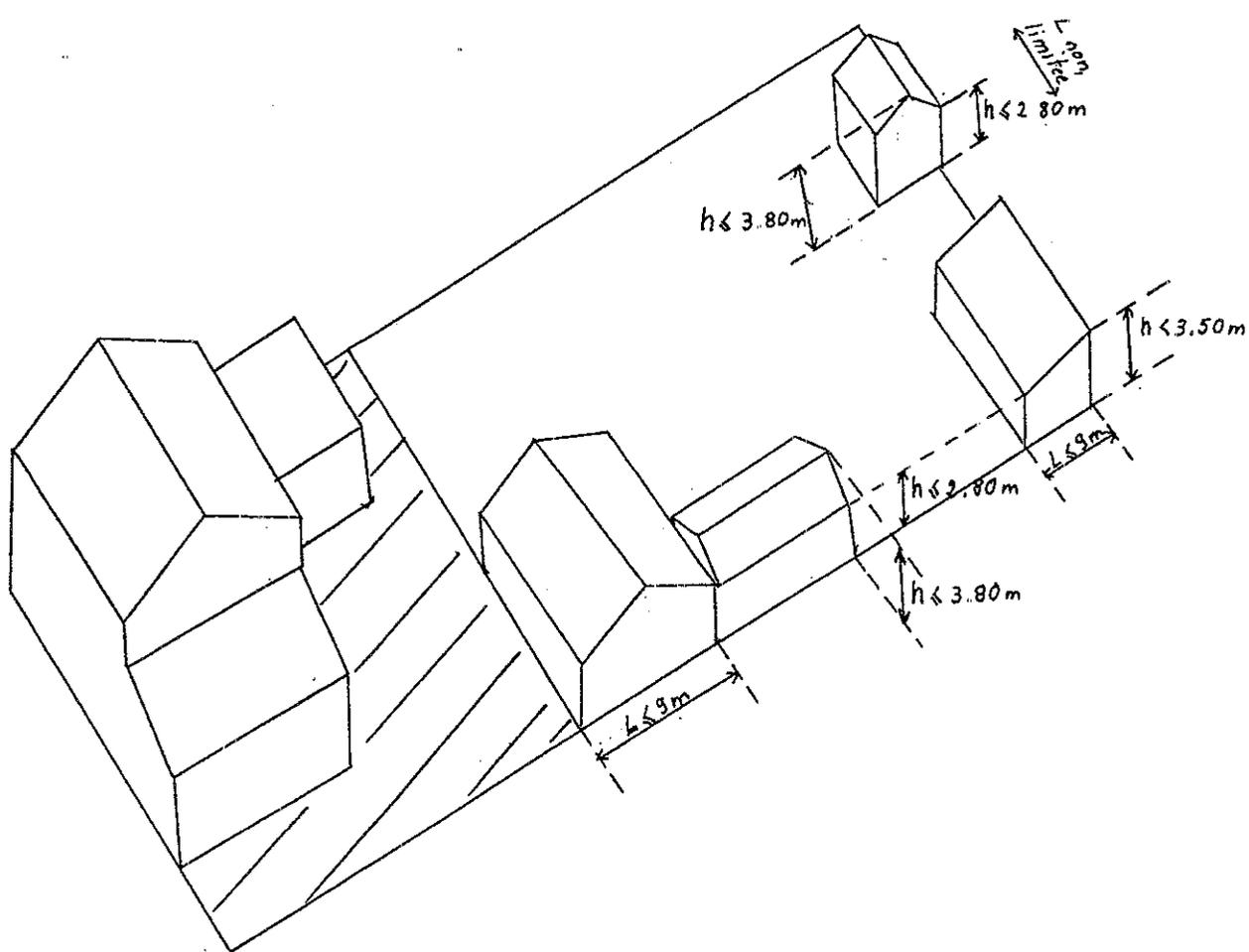
ou



Partiellement
à l'alignement

Secteur UB

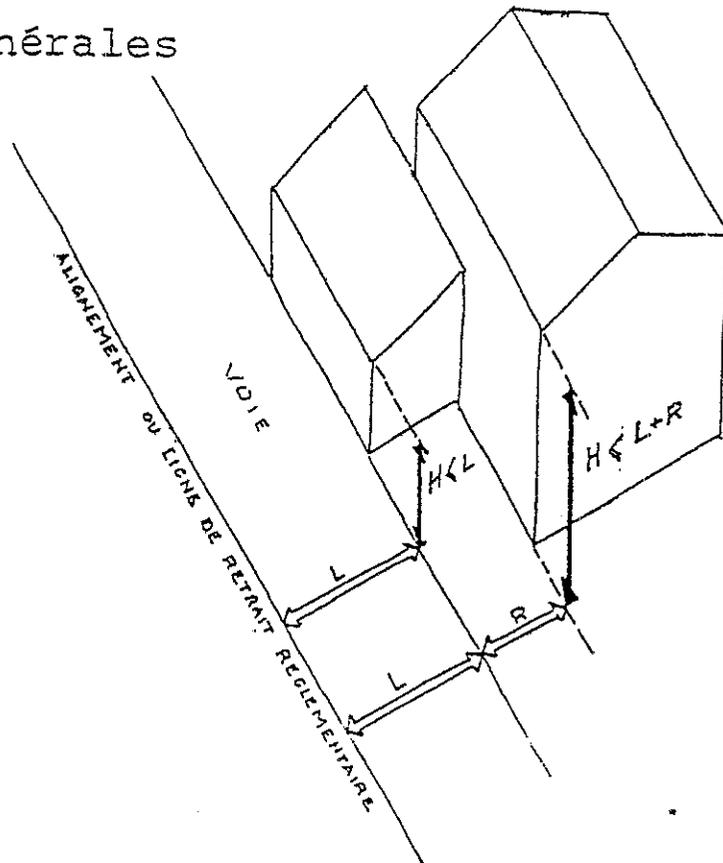
implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives



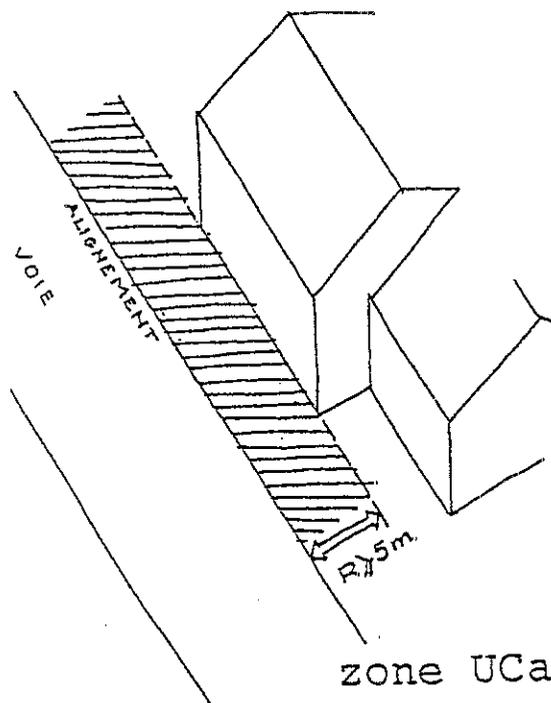
illustrations simplifiées du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

• règles générales



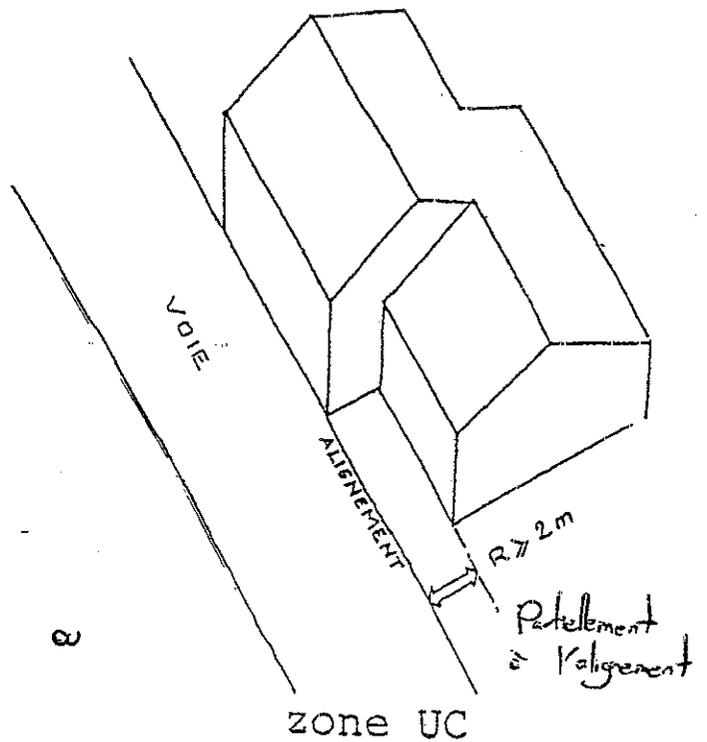
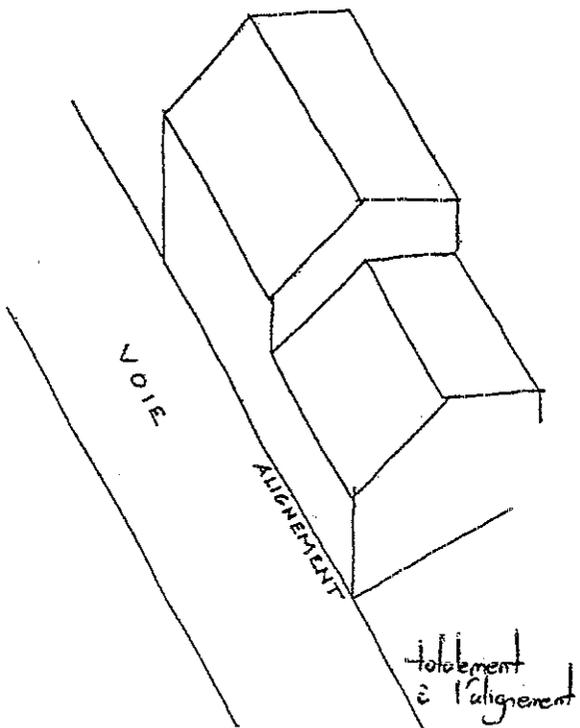
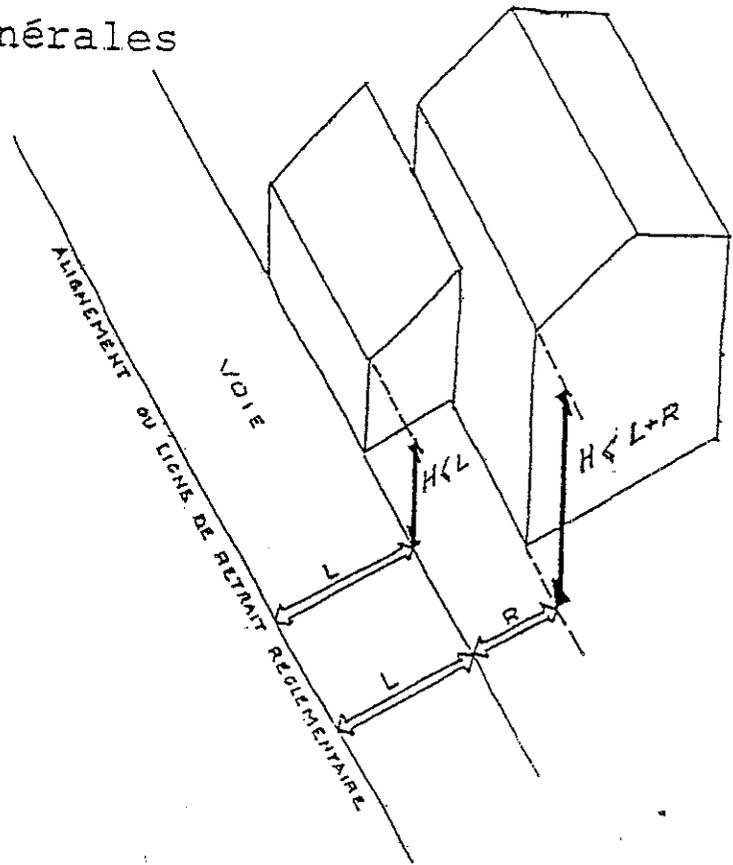
son par rapport aux emprises publiques



zone UCa, UCb, UCc, UCd

implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

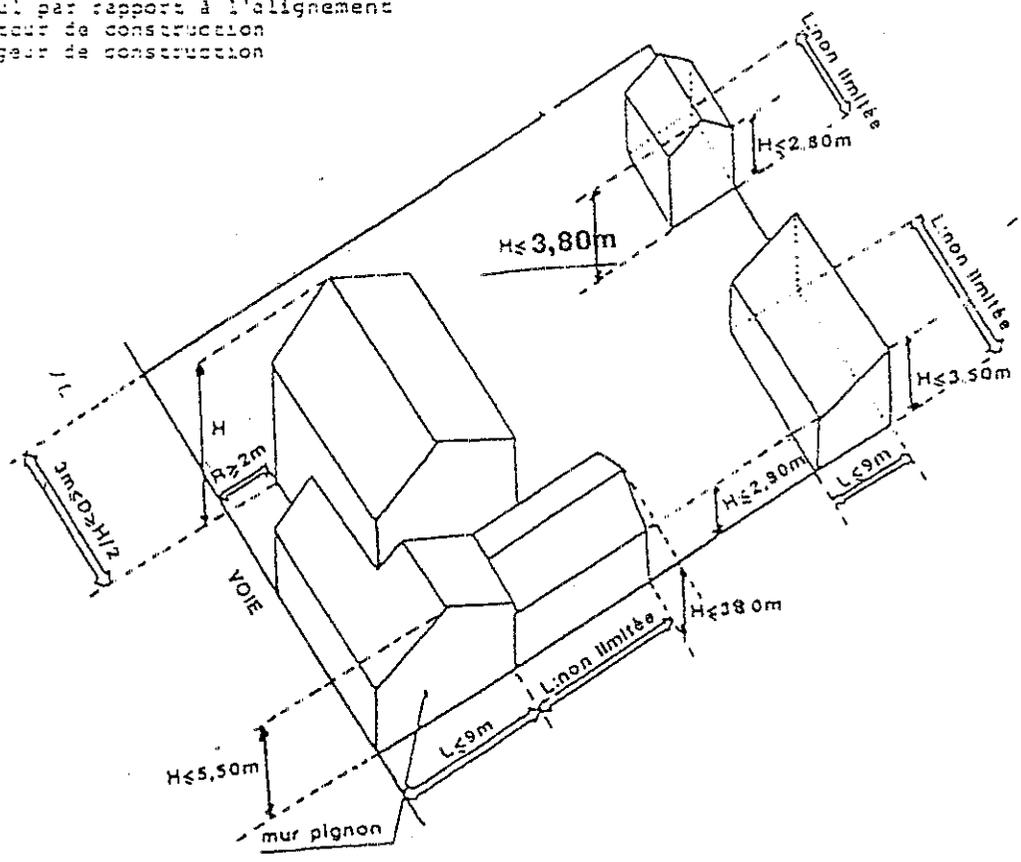
• règles générales



Secteur UC

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- D = distance par rapport aux limites séparatives
- R = recul par rapport à l'alignement
- H = hauteur de construction
- L = largeur de construction

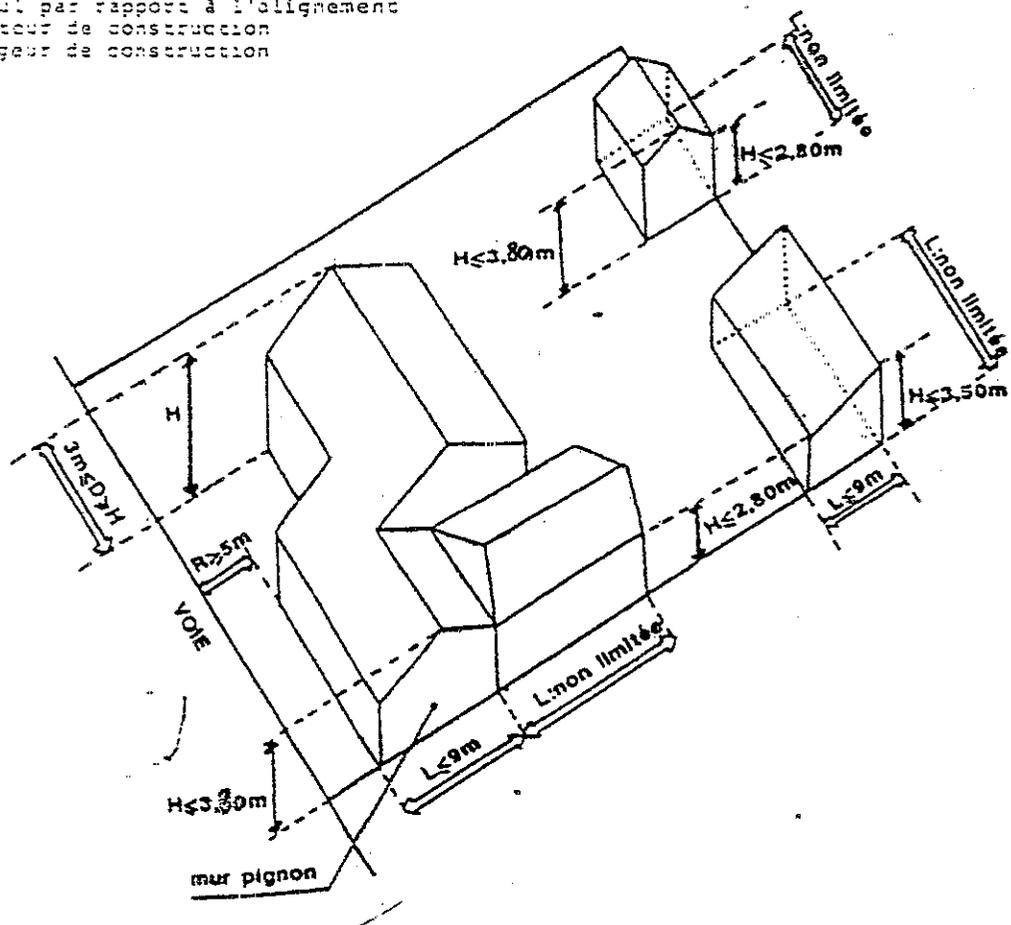


illustrations simplifiées du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer.

Secteur UCa, UCb, UCc et UCd

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- H = distance par rapport aux limites séparatives
- A = recul par rapport à l'alignement
- L = hauteur de construction
- l = largeur de construction



Illustrations simplifiées du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer