



# Plan local d'urbanisme

## Règlement

**Modification**

Approuvée le 29 janvier 2010

Hôtel de la  
Communauté  
d'Agglomération

6, rue Saint-Michel  
BP 1287  
17086 LA ROCHELLE  
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00  
Fax : 05 46 30 34 09  
[www.agglo-laroche.fr](http://www.agglo-laroche.fr)  
[contact@agglo-laroche.fr](mailto:contact@agglo-laroche.fr)



**SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UB - ZONES URBAINES DE CARACTERE TRADITIONNEL .....</b>	<b>10</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	10
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB .....	11
<b>ZONE UE - ZONES URBAINES A DOMINANTE D'HABITAT DE FAIBLE HAUTEUR.....</b>	<b>21</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	21
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE .....	22
<b>ZONE UL - ZONES DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE .....</b>	<b>32</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	32
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL.....	33
<b>ZONE UP - ZONES DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT PORTUAIRE .....</b>	<b>40</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	40
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UP .....	41
<b>ZONE UXb - ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES DE COMMERCE, SERVICES OU ARTISANAT</b>	
CARACTERE DE LA ZONE .....	47
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UXb .....	48
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>56</b>
<b>ZONE AUE - ZONES A URBANISER DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE.....</b>	<b>57</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	57
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUE .....	58
<b>ZONE AUTc - ZONES A URBANISER DESTINEES AUX TERRAINS DE CAMPING ET CARAVANING.....</b>	<b>68</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	68
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUTc .....	69
<b>ZONE AU1- ZONES A URBANISER A MOYEN OU LONG TERME .....</b>	<b>77</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	77
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU1 .....	78
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>85</b>

<b>ZONE A - ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>86</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	86
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	87
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET FORESTIERES .....</b>	<b>95</b>
<b>ZONE N - ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>96</b>
CARACTERE DE LA ZONE .....	96
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	97
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>104</b>

## **PREAMBULE**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de l'Houmeau et aux parties du domaine public maritime délimitées sur les documents graphiques du règlement.

## **2. CONTENU DU RÈGLEMENT**

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés en vertu de l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme,
- des espaces présentant des risques d'inondations par submersion marine,
- des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- des principes de voirie à réaliser,
- des principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,

### 3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme énumérées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L.442-9 du code susvisé,
- des dispositions de l'article L.111-2 dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions des articles L. 147-1 à 8 sont applicables au voisinage de l'aérodrome dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2002
- des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions de l'article de L.111-9 du code précité relatives aux travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique,
- de la législation et de la réglementation sanitaire, notamment du code de la santé publique, et du règlement sanitaire départemental,
- de la législation et de la réglementation relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- des dispositions des articles L.411-1 à L.411-3 du code de l'environnement relatives à la préservation du patrimoine biologique,
- des dispositions des articles L.414-1 et suivants du même code dans les espaces désignés comme site Natura 2000,
- des dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer. Les coupes et abattages d'arbres ne sont toutefois pas soumis à la déclaration préalable, prévue à l'article L.130-1 du code susvisé, dans les cas énumérés par l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2004 relatif à l'autorisation de coupes par catégories.

# **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **1. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés au paragraphe 2 ci-dessous.

## **2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS à LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

## **3. TRAVAUX NÉCESSAIRES A L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES**

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

## 4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## 5. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans toutes les zones urbaines ou naturelles délimitées par les documents graphiques, l'obligation d'aménager des aires de stationnement aériennes ou couvertes est prescrite selon les nombres et modalités ci après. Ces dispositions générales peuvent être complétées par des dispositions spécifiques à chaque zone ou pour certaines natures d'utilisation du sol.

### 1. MODALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité des lieux d'usage. A partir de quatre places de stationnement une superficie de 20 m<sup>2</sup> pour chaque place de stationnement est à prendre en compte.

### 2. IL EST EXIGE :

- 2.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :
  - 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface est comprise entre 1 et 75 m<sup>2</sup> de SHON;
  - 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.
- 2.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  - 1 place de stationnement sur la propriété pour les constructions dont la surface est comprise entre 1 et 60m<sup>2</sup>.
  - 2 places de stationnement sur la propriété pour les constructions dont la surface est comprise entre 61 et 120 m<sup>2</sup>.
  - Au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON, 1 places supplémentaires par tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaires
- 2.3. Dans les lotissements d'habitations individuelles et dans les groupements d'habitations individuelles :
  - 1/2 place supplémentaire par logement en bordure des voies de desserte et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.
- 2.4. Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments et services publics :
  - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 2.5. Pour les établissements industriels :
  - 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction ;
  - Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels ou entrepôts à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ;
  - A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.
- 2.6. Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les établissements d'accueil sanitaire :
  - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- 2.7. Pour les établissements commerciaux courants :
  - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
- 2.8. Pour les hôtels, restaurants et établissements recevant du public :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, bar et autres locaux d'accueil ;
  - Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis, autocars et poids lourds.
- 2.9. Pour les établissements d'enseignements du premier degré :
- 1 place de stationnement par classe.
- 2.10. Pour les établissements d'enseignements du deuxième degré :
- 2 places de stationnement par classe.
- 2.11. Pour les établissements d'enseignements supérieurs et universitaires :
- 1 place de stationnement pour 3 étudiants.
- 2.12. Pour les équipements sportifs et les équipements publics autres que ceux mentionnés ci-dessus :
- un nombre de places suffisant compte tenu de la nature et de la fréquentation des activités.

### **3. MODALITES D'APPLICATION :**

- 3.1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilable.
- 3.2. L'application des règles définies ci-dessus peut faire l'objet de modulations en plus ou en moins, lorsque la proximité ou la juxtaposition d'établissements de natures semblables peut conduire à des simultanités ou des complémentarités d'usage, notamment pour les équipements publics, universitaires ou sportifs, les ensembles commerciaux, ou les ensembles d'habitations collectives locatives. Ces modulations doivent faire l'objet d'une notice justificative motivant l'avis de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'occuper le sol.
- 3.3. Pour les immeubles et établissements restaurés, réhabilités, aménagés ou étendus, sans changement de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- 3.4. Pour les immeubles et établissements, ou partie d'immeubles et établissements, reconstruits après démolition partielle ou totale, sauf après sinistre, la réalisation de places de stationnement sera exigée comme en matière de construction neuve, selon les dispositions des paragraphes ci-dessus, sans tenir compte des surfaces de planchers anciens et démolis.
- 3.5. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

## **6. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.



## **7. APPLICATION DES REGLES EDICTEES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division à l'exception des articles 9 (emprise au sol des constructions), 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement) et 14 (coefficient d'occupation des sols) de la zone AUE.

## **8. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**

1. Les haies identifiées en vertu de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Toute haie arrachée doit être replantée avec des essences similaires. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée.
2. Les constructions identifiées en vertu de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

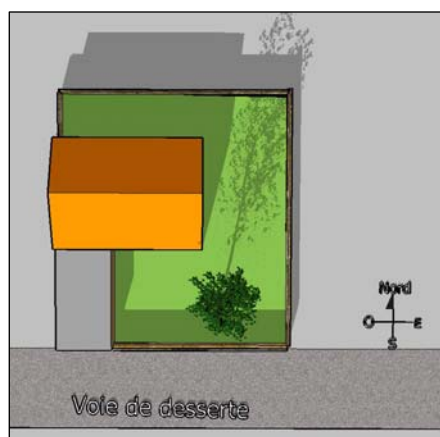
## **9. RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES POUR L'APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES**

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage et/ou la production d'électricité, tout en veillant à leur confort thermique d'été.

### Exemples

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie. En règle générale, il conviendra de chercher à dégager un maximum d'espaces non bâtis au Sud.

### Exemple n° 1 :

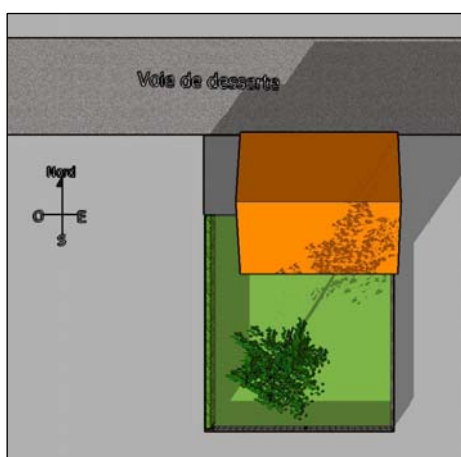


#### Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Sud

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus en retrait par rapport à la voie afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- disposer l'annexe (garage par exemple) et les pièces de service (cuisine, salle d'eau, wc, ...) à l'Ouest pour vous protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud de l'unité foncière afin d'assurer le confort thermique d'été.

### Exemple n° 2 :



#### Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Nord

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en y mettant les pièces froides (garage, cellier, ...) et positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest afin de vous protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud de l'unité foncière pour assurer le confort thermique d'été.

### Exemple n° 3 :



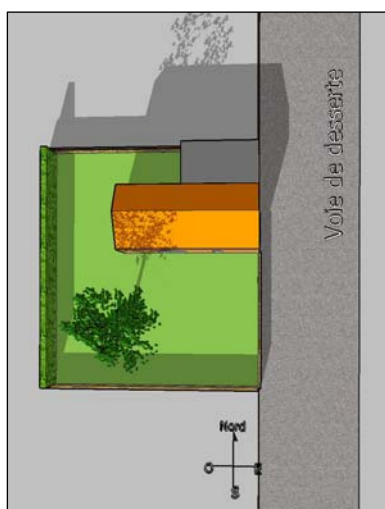
#### Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Ouest

Sous réserve du respect du présent règlement :

chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie (et si possible en pignon) en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,

- planter une haie brise-vent à l'alignement pour vous protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud de l'unité foncière afin d'assurer le confort thermique d'été.

### Exemple n° 4 :



#### Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Est

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,

- planter une haie brise-vent à l'Ouest pour vous protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud de l'unité foncière afin d'assurer le confort thermique d'été.

*NB : Les croquis ci-dessus s'entendent nonobstant la taille des parcelles ou les retraits à observer par rapport aux emprises publiques et/ou privées.*

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme de L'HOUMEAU est divisé :

- en zones urbaines,
- en zones à urbaniser,
- en zones agricoles,
- en zones naturelles et forestières.

Elles sont délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000° et 1/2000°.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- . la zone UB
- . la zone UE comprenant le secteur UEb
- . la zone UL comprenant le secteur ULe
- . la zone UP
- . la zone UXb.

**ZONE UB -**  
**ZONES URBAINES DE CARACTERE TRADITIONNEL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone UB caractérise les tissus urbains anciens de la commune situés dans le centre bourg et dont les espaces construits sont relativement homogènes. Cette homogénéité est définie en partie par des constructions disposées généralement en ordre continu en bordure des voies. Leur aspect extérieur, ainsi que leur volume, sont sensiblement identiques.
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :  
la préservation du caractère ancien de ces espaces et le renforcement du rôle de centre polarisateur du bourg.
- toutes les constructions existantes sont soumises à permis de démolir.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

1. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et à condition qu'ils ne soient pas nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.
2. L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
3. Les installations nouvelles classées soumises à autorisation ou déclaration préalable.
4. les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

1. L'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
2. Les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'une bonne intégration au site.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration au site.
5. Les programmes de logements dont l'unité foncière avant division est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la SHON est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, sont admis sous réserve de contenir au minimum 23 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS  
PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT****1. EAU**

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

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Dans le cas de restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.
- 4.3. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :
  - . éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension
  - . téléphone ou télédistribution éventuelle



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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### **1. MODALITES**

Les constructions nouvelles sur une unité foncière non bâtie doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1.- Lorsque des constructions existantes de part et d'autre, sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.
- 2.2.- Lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, ou que l'opération justifie des dispositions d'ensemble architecturales ou urbanistiques, les constructions nouvelles de toute nature peuvent être implantées soit en limite des emprises définies ci-dessus, soit en retrait par rapport à ces limites.
- 2.3.- Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes lorsqu'il s'agit de voies ouvertes à la circulation automobile.
- 2.4. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5. Lorsque l'unité foncière présente une largeur sur voies publiques ou emprises publiques, inférieure ou égale à 4 m, les constructions peuvent être implantées avec les marges de recul conformes à l'article 7.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****DANS UNE BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR**

MESUREE PERPENDICULAIREMENT A PARTIR DE L'ALIGNEMENT DES VOIES

**1. MODALITES**

- 1.1. Lorsque le projet intéresse une unité foncière ayant moins de 10 m de largeur sur rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre pour leur façade sur rue.
- 1.2. Lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière ayant plus de 10 m de largeur sur rue, les constructions peuvent être implantées avec une marge de reculement par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives latérales. Le recul par rapport à ces limites devra être au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. L'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - 2.1.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
  - 2.1.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
  - 2.1.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU DELA DE LA BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR**

DEFINIE AU PARAGRAPHE 1 CI-DESSUS :

### **1. MODALITES**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Toutefois l'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - 2.1.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
  - 2.1.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
  - 2.1.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 8 -**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. MODALITES**

- 1.1. La distance entre deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés doit être supérieure ou égale à la plus grande hauteur des deux constructions, telle que définie à l'article UB 10.  
Cette distance est réduite de moitié et ne peut être inférieure à 4 mètres pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation y compris les cuisines ou les pièces de travail.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. MODALITES**

- 1.1. L'emprise au sol qui correspond à la projection verticale du bâtiment au sol ne peut excéder **80 %** de la surface de l'unité foncière.
- 1.2. Est exclue de l'emprise au sol la projection verticale des éléments en saillie tels que débords de toiture, marquises, éléments de modénature ou motifs architecturaux,...non constitutifs de surface hors-œuvre brute.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'extension des constructions existantes, établies sur une unité foncière de surface inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2. L'emprise au sol des constructions existantes restaurées ou aménagées, est limitée à l'emprise initiale lorsque cette emprise est supérieure à celle autorisée par la paragraphe 1 ci-dessus.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

### HAUTEUR ABSOLUE :

#### 1. MODALITES

- 1.1. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :  
- **11 mètres** dans la zone UB.
- 1.2. La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être, dans la mesure du possible, cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel s'insère cette construction nouvelle. Dans ce cas, la hauteur absolue de cette construction ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-dessus.

#### 2. EXCEPTIONS

- 2.1. En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage, si elle excède la hauteur maximale définie ci-dessus, et à condition de rester cohérente avec l'homogénéité de l'ensemble des constructions du secteur.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### HAUTEUR RELATIVE :

#### 1. MODALITES

- 1.1. Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout du toit égale à 1,5 fois la largeur entre alignements de la voie existante ou projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

#### 2. EXCEPTIONS

- 2.1. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.2. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- 2.3. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.4. Lorsque la largeur d'une voie existante est inférieure à 4 m, les constructions ne doivent pas excéder une hauteur égale à 2 fois la largeur entre alignements de la voie.
- 2.5. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6. Par rapport aux limites séparatives, la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée sur ces limites, ne peut excéder deux fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit  $H < \text{ou} = 2L$ . Cette hauteur est mesurée par

rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la limite séparative du ou des fonds voisins, et au droit des extrémités de la construction projetée.

## ARTICLE UB 11 -

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. L'ASPECT GENERAL

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une cote altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Le recours à des matériaux spécifiques en matière d'aspect et de techniques de construction, liées à la recherche d'économies d'énergie est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.
- 1.4. Les toitures contemporaines, de type toit terrasses ne sont pas autorisées.

#### 2. LES FAÇADES

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

#### 3. LES TOITURES ET COUVERTURES

- 3.1. Les toitures à pente qui s'apparentent, par leur forme, au style traditionnel régional, devront présenter des matériaux de couvertures dont la couleur s'intègre à l'environnement et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3.2. Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, sont autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement à la volumétrie des constructions et de ne pas les dénaturer.
- 3.3. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect d'une intégration aux lieux avoisinants.

#### 4. LES MATERIAUX

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

#### 5. LES CLOTURES

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.3. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

**OBLIGATIONS DE REALISATION  
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans la zone UB, les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, s'appliquent intégralement pour les constructions autorisées dans la zone.

**OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. OBLIGATION DE PLANTER :**

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> . Les surfaces de voirie des lotissements étant exclues.
- 1.3. Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage
- 1.5. Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant au moins 10 lots ou 10 constructions, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être traitée en espace libre d'agrément ou espace vert planté, commun à tous les lots et facilement accessible par des chemins piétonniers. La localisation de ces espaces verts pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

**2. ESPACES BOISES CLASSES :**

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

**3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7° :**

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas limité.

**ZONE UE -**  
**ZONES URBAINES A DOMINANTE D'HABITAT DE FAIBLE**  
**HAUTEUR**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone UE caractérise le tissu urbain résidentiel périphérique au centre bourg. Elle se caractérise essentiellement par des constructions de faible hauteur implantées spontanément ou organisées sous forme de lotissements ou de groupements d'habitations.
- Les dispositions réglementaires établies dans la zone ont comme objectifs essentiels: de favoriser la demande d'habitat principalement individuel tout en organisant une mixité des extensions urbaines ainsi que l'insertion des équipements publics ou d'intérêt général nécessaires au développement économique et social de la commune.
- Cette zone comprend 1 secteur :  
**Le secteur UEb** qui correspond à l'implantation d'un habitat plus diffus, principalement sous forme d'écarts, dont on souhaite limiter l'extension.
- - en secteur UEb, l'objectif est de permettre l'évolution de formes hétérogènes d'habitat, tout en limitant l'urbanisation pour des raisons de préservation de la qualité des paysages ainsi que d'économie et d'organisation rationnelle de l'espace.



## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **UE**

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

#### **1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE UE ET LE SECTEUR UEb :**

- 1.1 Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et à condition qu'ils ne soient pas nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.
- 1.2 L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- 1.2 Les installations nouvelles classées soumises à autorisation ou déclaration préalable.
- 1.3 les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

#### **2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SECTEUR UEb :**

La construction de tout nouvel immeuble collectif.

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

#### **1. DANS LA ZONE UE ET LE SECTEUR UEb**

- 1.1. L'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 1.2. Les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
- 1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration au site.
- 1.4 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration au site.
- 1.5 Les programmes de logements dont l'unité foncière avant division est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la SHON est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, sont admis sous réserve de contenir au minimum 23 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent

2. **En secteur UEb :** les exploitations agricoles et forestières, sous réserve du respect de la législation en vigueur.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS  
PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT****1. EAU**

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

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. Dans l'attente d'un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Dans le cas de restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.
- 4.3. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :
  - . éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension
  - . téléphone ou télédistribution éventuelle

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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### **1. MODALITES**

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques, ou d'usage public ouvertes à la circulation automobile.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Dans le cas des voies publiques ou d'usage public ou de toute autre emprise publique, ou d'usage public non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des nouvelles constructions de toute nature n'est pas réglementée.
- 2.2. Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre, est implantée avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.
- 2.3. D'autres implantations seront possibles lorsque la construction fait l'objet d'un projet d'ensemble.
- 2.4. Les piscines non couvertes peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques, ou d'usage public ouvertes à la circulation automobile.
- 2.5. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****DANS UNE BANDE DE 20 M DE PROFONDEUR**

MESUREE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT DES VOIES

**1. MODALITES**

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en observant une marge de reculement par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives. Le recul par rapport à ces limites devra être au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade. Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Toutefois l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - 2.1.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
  - 2.1.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
  - 2.1.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2. Les piscines non couvertes peuvent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU DELA DE LA BANDE DE 20 M DE PROFONDEUR**

DEFINIE AU PARAGRAPHE 1 CI-DESSUS :

### **1. MODALITES**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Toutefois l'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - 2.1.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
  - 2.1.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m, pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
  - 2.1.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 8 -**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. MODALITES**

La distance entre deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doit être supérieure ou égale à la plus grande hauteur des deux constructions, telle que définie à l'article UE 10. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation y compris les cuisines ou les pièces de travail.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. MODALITES**

l'emprise au sol qui correspond à la projection verticale du bâtiment au sol ne peut excéder :

- **60%** de la surface de l'unité foncière **dans la zone UE.**

- **25 %** de la surface de l'unité foncière **dans le secteur UEb**

Est exclue de l'emprise au sol la projection verticale des éléments en saillie tels que débords de toiture, marquises, éléments de modénature ou motifs architecturaux,...non constitutifs de surface hors-œuvre brute.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'extension des constructions existantes, établies sur une unité foncière de surface inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2. L'emprise au sol des constructions existantes restaurées ou aménagées, est limitée à l'emprise initiale lorsque cette emprise est supérieure à celle autorisée par la paragraphe 1 ci-dessus.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

**HAUTEUR ABSOLUE :****1. MODALITES**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

**- 8 mètres dans la zone UE et le secteur UEb,**

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage, si elle excède la hauteur maximale définie ci-dessus, et à condition de rester cohérente avec l'homogénéité de l'ensemble des constructions du secteur.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**HAUTEUR RELATIVE :****1. MODALITES**

- 1.1. Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout du toit égale à 1 fois la largeur entre alignements de la voie existante ou projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.2. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- 2.3. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.4. Par rapport aux limites séparatives, la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée sur ces limites, ne peut excéder deux fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit  $H < \text{ou} = 2L$ . Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la limite séparative du ou des fonds voisins, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.5. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une cote altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Le recours à des matériaux spécifiques en matière d'aspect et de techniques de construction, liées à la recherche d'économies d'énergie est admis dans le respect d'une bonne intégration dans les lieux avoisinants et leur environnement.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect d'une intégration aux lieux avoisinants.
- 3.2. Les toitures contemporaines, de type toit terrasse, sont autorisées dans le respect d'une bonne intégration dans les lieux avoisinants et leur environnement.
- 3.3. Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, sont autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement à la volumétrie des constructions et de ne pas les dénaturer.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. En alignement comme en limites séparatives les clôtures pourront être constituées de la manière suivante :
  - par des murs n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
  - par des grillages ou des haies vives.
- 5.3. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.4. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

## ARTICLE UE 12 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone UE, les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, s'appliquent intégralement pour les constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UE 13 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>. Les surfaces de voirie des lotissements étant exclues.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- 1.5. Dans les lotissements ou ensembles de constructions, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être traitée en espace libre d'agrément ou espace vert planté, commun à tous les lots et facilement accessible par des chemins piétonniers. La localisation de ces espaces verts pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

#### 2. ESPACES BOISES CLASSES :

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### 3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7 :

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

## ARTICLE UE 14 -

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas limité.

**ZONE UL -**  
**ZONES DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone UL caractérise des espaces qui ont pour objectif essentiel de recevoir des constructions, installations ou aménagements d'équipements sportifs, d'accueil, d'hébergement ou de loisirs d'intérêt général ainsi que des constructions, installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure nécessaires à des services publics.
- Cette zone comprend 1 secteur :
  - **Le secteur ULe** est destiné à recevoir des constructions installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure, nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que pour des constructions installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure éventuellement à caractère technique, pouvant présenter des risques ou des nuisances ou nécessitant des protections.
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de permettre le bon déroulement d'activités sportives, d'accueil, d'hébergement ou de loisirs, et l'installation d'équipements techniques dont la localisation est précisément définie en raison de nuisances ou de l'occupation particulière de ces lieux.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL**

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

1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements sportifs et de loisirs, ou d'intérêt général, la transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux autorisés à l'article UL 2 ci-dessous.
2. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

1. L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension, dans la limite maximale de 170 m<sup>2</sup> hors oeuvre nette totale.
2. La restauration et l'aménagement des constructions existantes liées à l'agriculture et à l'élevage, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
3. Les aires de stationnement public ou privé, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'un aménagement paysager et de ne pas être incompatible avec des risques ou nuisances existant dans la zone.
5. Les clôtures, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. **Dans le secteur ULe :**  
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS  
PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT****1. EAU**

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

En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur.

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation située dans une zone d'assainissement collectif délimitée par l'annexe sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration. Les constructions situées hors des zones d'assainissement collectif doivent prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions techniques de l'annexe sanitaire.

- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

- 2.3. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.

- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).

- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### **1. MODALITES**

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement de :

- . 75 m de l'axe des routes nationales et départementales classées à grande circulation.
- . 20 m de l'axe des routes départementales ordinaires
- . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. MODALITES**

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### **2. EXCEPTIONS**

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UL 9 -**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UL 10 -**

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire..

### **HAUTEUR ABSOLUE :**

#### **1. MODALITES**

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas excéder :  
- **10 mètres.**

#### **2. EXCEPTIONS**

La hauteur maximale n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une côte altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.
- 3.2. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.3. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

## ARTICLE UL 12 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone UL, les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, s'appliquent intégralement pour les constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UL 13 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Des écrans ou alignements plantés d'arbres de hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non.
- 1.3. Lorsque les documents réglementaires de zonage figurent graphiquement des délimitations d'espaces dans lesquels "des plantations doivent être réalisées", les projets de constructions ou d'aménagement devront justifier de la prise en compte de ces prescriptions.

#### 2. ESPACES BOISES CLASSES :

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### 3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

## ARTICLE UL 14 -

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. **Dans la zone UL** : le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.
- 2 Il n'est pas fixé de COS pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et destination initiales, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
- 3 **Dans le secteur ULe**, il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ZONE UP -**  
**ZONES DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT PORTUAIRE**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone UP est destinée à recevoir des constructions, installations ou aménagements qui sont en rapport avec les activités liées à la navigation de plaisance, la pêche, la conchyliculture, le tourisme, les loisirs, l'artisanat, le commerce, les équipements tertiaires, dans la mesure où ces constructions ou aménagements exigent la proximité de la mer dans le sens de l'article L. 146.4 du code de l'Urbanisme institué par la loi du 3 Janvier 1986 concernant la protection et la mise en valeur du littoral.
- L'aménagement de la zone UP peut faire l'objet de plan masse transcrits sur les documents graphiques, ou de projets d'ensemble précisant notamment les implantations préférentielles, les emprises constructibles et les hauteurs des bâtiments.
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel : de permettre une urbanisation maîtrisée et limitée du port du Plomb pour répondre à son attrait touristique, en particulier vis à vis des capacités existantes d'accueil d'une petite plaisance.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE UP**

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

#### **1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE UP :**

1. les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à la proximité de la mer ou autres que celles visées à l'article UP 2 ci-dessous.
2. les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports
3. les constructions de toute nature destinées à de l'habitation ou la transformation de construction à usage d'habitation.
4. L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
5. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

1. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
2. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service présentant un rapport direct avec le caractère de la zone.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
4. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements, nécessaires à l'aménagement des espaces proches du littoral et sous réserves des autorisations prévues.

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

#### **1. ACCES**

- 1.1 Dans le cas d'un plan masse, la desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément aux dispositions du plan masse.
- 1.2. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.4. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

#### **2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

## **ARTICLE UP 4 -**

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

#### **1. EAU**

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

En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation située dans une zone d'assainissement collectif délimitée par l'annexe sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration. Les constructions situées hors des zones d'assainissement collectif doivent prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions techniques de l'annexe sanitaire.

- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.

- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

#### **4. AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

#### **1. MODALITES**

Sauf indication spéciale portée au plan masse, figurant des implantations spécifiques, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toute autre emprise publique, ou d'usage public.

#### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **1. MODALITES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions des plans masse ou fera l'objet d'un plan d'ensemble.

#### **2. EN DEHORS DES DISPOSITIONS D'UN PLAN MASSE**

##### **1. MODALITES**

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en observant une marge de reculement par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives. Le recul par rapport à ces limites devra être au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

##### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus. Toutefois l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 2.1.1. - lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- 2.1.2. - lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
- 2.1.3. - lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2 Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UP 8 -**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **1. MODALITES :**

- 1. L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions des plans masse ou fera l'objet d'un plan d'ensemble.

#### **2. EN DEHORS DES DISPOSITIONS D'UN PLAN MASSE**

- 2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UP 9 -**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UP 10 -**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

#### **HAUTEUR ABSOLUE :**

##### **1. MODALITES**

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas excéder :  
**5,50 mètres.**

##### **2. EXCEPTIONS**

La hauteur maximale n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une cote altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.  
Les façades privilégieront la présence de bardage de bois adapté au climat maritime.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.
- 3.2. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.3. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.



## **OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **ARTICLE UP 12 -**

Dans la zone UP, les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, s'appliquent intégralement pour les constructions autorisées dans la zone.

## **OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **ARTICLE UP 13 -**

#### **1. OBLIGATION DE PLANTER :**

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Les espaces non bâtis à usage d'espaces libres ou de stationnement doivent être traités en espaces verts
- 1.3. Lorsque les documents réglementaires de zonage figurent graphiquement des délimitations d'espaces dans lesquels "des plantations doivent être réalisées", les projets de constructions ou d'aménagement devront justifier de la prise en compte de ces prescriptions.

#### **2. ESPACES BOISES CLASSES :**

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:**

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre référencé abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 14 -**

Le COS n'est pas limité.

**ZONE UXb -**  
**ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES DE COMMERCE, SERVICES**  
**OU ARTISANAT**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone **UXb** correspond à des espaces qui sont affectés à des activités artisanales, tertiaires et commerciales.
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels d'offrir des espaces correspondant à l'exploitation rationnelle de chaque activité.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE UXb**

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

1. Les parcs d'attraction les aires de jeux et de sports ouverts au public .
2. L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UXb 2 ci-dessous.
4. Les lotissements d'habitations.
5. Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie classées soumises à autorisation.
6. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions à usage d'activités auxquelles elles sont attachées et qu'elles soient intégrées au volume construit principal.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration au site.
3. L'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations, notamment à proximité des habitations, et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
4. les aires de stationnement ouvertes au public, les exhaussements ou les affouillements, sous réserve de leur bonne intégration au site.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...
- 1.4. Les accès sur voies publiques sont limités à un pour les établissements occupant moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et à 2 maximum pour les cas supérieurs.

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles et des poids lourds.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.3. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.
- 2.4. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 8 mètres.
- 2.5. Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds et assurer les conditions d'accès des moyens de sécurité

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS  
PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT****1. EAU**

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

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. Dans l'attente d'un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Pour les lotissements industriels ou artisanaux, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :
  - . éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension
  - . téléphone ou télédistribution éventuelle

## ARTICLE UXb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### 1. MODALITES

- 1.1. Toutes les constructions ou installations, classées ou non, doivent être implantées en observant une marge de reculement de :  
- **6 m minimum** à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

### 2. EXCEPTIONS

- 2.1. Lorsque des constructions existantes de part et d'autre, sont implantées avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.
- 2.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UXb 7 -

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. MODALITES

- 1.1. Toutes les constructions ou installations artisanales ou commerciales, classées ou non, doivent être implantées :
  - en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un **minimum de 4 m** par rapport à toutes les limites séparatives de propriété.
  - en observant une marge de reculement de **8 m minimum** comptés à partir de la limite de la zone, lorsque celle-ci jouxte une zone principalement affectée à l'habitation.
- 1.2. les constructions ou installations de nature autre que celles destinées aux activités artisanales ou commerciales, peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

#### 2. EXCEPTIONS

- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives périphériques, jouxtant une zone d'habitation existante ou future, ne sont pas autorisées.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UXb 8 -

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

#### 1. MODALITES

- 1.1. La distance entre deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doit être supérieure ou égale à la plus grande hauteur des deux constructions, telle que définie à l'article UXb 10.
- 1.2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 m**.

#### 2. EXCEPTIONS

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. MODALITES**

L'emprise au sol qui correspond à la projection verticale du bâtiment ne peut excéder **60 %** de la surface totale de l'unité foncière.

- 1.2 Est exclue de l'emprise au sol la projection verticale des éléments en saillie tels que débords de toiture, marquises, éléments de modénature ou motifs architecturaux, non constitutifs de surface hors-œuvre brute.

**2. EXCEPTIONS**

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

**HAUTEUR ABSOLUE :****1. MODALITES**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- **10 mètres** pour les constructions de toutes natures, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. La hauteur n'est pas limitée lorsque des impératifs techniques ou économiques le justifient.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une cote altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 1.4. Les constructions, installations et terrains, quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2. LES TOITURES ET COUVERTURES**

Les toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une recherche architecturale d'intégration au site.

**3. LES MATERIAUX**

- 3.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 3.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**4. LES CLOTURES**

- 4.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.  
A proximité immédiate des accès aux installations industrielles ou des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.  
Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.

**OBLIGATIONS DE REALISATION  
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans la zone UXb, les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, s'appliquent intégralement pour les constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UXb 13 -**

### **OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1. OBLIGATION DE PLANTER :**

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Les espaces non bâtis ou non utilisés pour les voiries, stationnements ou dépôts, doivent être plantés d'arbres de haute tige.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Des écrans ou alignements plantés d'arbres à hautes tiges doivent être réalisés dans les marges de reculement ainsi que le long des limites séparatives périphériques de la zone.
- 1.5. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- 1.6. Lorsque les documents réglementaires de zonage figurent graphiquement des délimitations d'espaces dans lesquels "des plantations doivent être réalisées", les projets de constructions ou d'aménagement devront justifier de la prise en compte de ces prescriptions.

#### **2. ESPACES BOISES CLASSES :**

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:**

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

## **ARTICLE UXb 14 -**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. **Dans la zone UXb**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **1,2**
2. Il n'est pas fixé de COS pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et destination initiales, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
- 3.- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- . la zone AUE
- . la zone AUtc.
- . la zone AU1.

## **ZONE AUE - ZONES A URBANISER DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone AUE caractérise les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a principalement vocation à recevoir un tissu d'habitat capable d'assurer une mixité des formes urbaines et du statut d'occupation. Pour ce faire, la zone devra accueillir des logements sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et suivant des localisations préférentielles figurées dans le document des « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs ». Les constructions de la zone s'implantent spontanément ou s'organisent sous forme de lotissements ou de groupements d'habitations.
- Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs essentiels de répondre à la demande d'habitat principalement individuel. Elles visent également à favoriser :
  - l'implantation d'un habitat intermédiaire plus dense et adapté aux critères du logement social.
  - l'insertion des équipements publics ou d'intérêt général nécessaires au développement économique et social de la commune.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **AUE**

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

1. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et à condition qu'ils ne soient pas nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.
2. L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
3. Les installations nouvelles classées soumises à autorisation ou déclaration préalable.
4. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

Les constructions et installations de toute nature sont autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 ci dessus. Sont principalement autorisées les constructions destinées au développement de l'habitat et celles favorisant les mixités de fonctions notamment pour les activités tertiaires ou de services dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances. Toutes les constructions ou installations sont en outre autorisées suivant les conditions particulières suivantes :

- 1 - Soit d'être compris dans une opération d'aménagement d'ensemble  
- Soit que le projet prévoit des dispositions permettant un aménagement urbanistique et architectural cohérent pour l'ensemble **d'une zone ou d'un secteur**.  
- Les programmes de logements dont l'unité foncière avant division est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la SHON est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, sont admis sous réserve de contenir au minimum 23 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent
2. L'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
3. Les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés conformément à la législation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS  
PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT****1. EAU**

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

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation située dans une zone d'assainissement collectif délimitée par l'annexe sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.  
Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration. Les constructions situées hors des zones d'assainissement collectif doivent prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions techniques de l'annexe sanitaire
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. Dans l'attente d'un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Dans le cas de restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.
- 4.3. Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :
  - . éclairage public et alimentation électrique en basse ou moyenne tension
  - . téléphone ou télédistribution éventuelle

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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### **1. MODALITES**

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques, ou d'usage public ouvertes à la circulation automobile.

### **2. EXCEPTIONS**

Dans le cas des voies publiques ou d'usage public ou de toute autre emprise publique, ou d'usage public non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des nouvelles constructions de toute nature n'est pas réglementée.

- 2.1. Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre, est implantée avec un retrait autre que celui défini ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.
- 2.2. D'autres implantations seront possibles lorsque la construction fait l'objet d'un projet d'ensemble.
- 2.3. Les piscines non couvertes peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques, ou d'usage public ouvertes à la circulation automobile.
- 2.4. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****DANS UNE BANDE DE 20 M DE PROFONDEUR**

MESUREE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT DES VOIES :

**1. MODALITES**

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en observant une marge de reculement par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives. Le recul par rapport à ces limites devra être au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade. Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Toutefois l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - 2.1.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
  - 2.1.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
  - 2.1.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU DELA DE LA BANDE DE 20 M DE PROFONDEUR**

DEFINIE AU PARAGRAPHE 1 CI-DESSUS :

### **1. MODALITES**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, éclairant des locaux annexes ou des circulations. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Toutefois l'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - 2.1.1. lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
  - 2.1.2. lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
  - 2.1.3. lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUE 8 -**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. MODALITES**

La distance entre deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doit être supérieure ou égale à la plus grande hauteur des deux constructions, telle que définie à l'article AUE 10.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation y compris les cuisines ou les pièces de travail.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. MODALITES****Voir Article 7 du titre I Dispositions générales**

l'emprise au sol qui correspond à la projection verticale du bâtiment au sol ne peut excéder :

- **60%** de la surface de l'unité foncière dans la **zone AUE**

Est exclue de l'emprise au sol la projection verticale des éléments en saillie tels que débords de toiture, marquises, éléments de modénature ou motifs architecturaux,...non constitutifs de surface hors-œuvre brute.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'extension des constructions existantes, établies sur une unité foncière de surface inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. L'emprise au sol des constructions existantes restaurées ou aménagées, est limitée à l'emprise initiale lorsque cette emprise est supérieure à celle autorisée par la paragraphe 1 ci-dessus.
  - 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- .

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

**HAUTEUR ABSOLUE :****1. MODALITES**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

**- 8 mètres dans la zone AUE**

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage, si elle excède la hauteur maximale définie ci-dessus, et à condition de rester cohérente avec l'homogénéité de l'ensemble des constructions du secteur.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**HAUTEUR RELATIVE :****1. MODALITES**

- 1.1. Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout du toit égale à 1 fois la largeur entre alignements de la voie existante ou projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

**2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.2. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- 2.3. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.4. Par rapport aux limites séparatives, la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée sur ces limites, ne peut excéder deux fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit  $H < \text{ou} = 2L$ . Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la limite séparative du ou des fonds voisins, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.5. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une cote altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Le recours à des matériaux spécifiques en matière d'aspect et de techniques de construction, liées à la recherche d'économies d'énergie est admis dans le respect d'une bonne intégration dans les lieux avoisinants et leur environnement.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront s'intégrer à leur environnement. La mise en œuvre de revêtement et matériaux novateurs, contemporains sont autorisés dans le respect d'une bonne intégration dans les lieux environnants et leur environnement.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect d'une intégration aux lieux avoisinants.
- 3.2. Les toitures contemporaines, de type toit terrasse, sont autorisées dans le respect d'une bonne intégration dans les lieux avoisinants et leur environnement.
- 3.3. Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, sont autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement à la volumétrie des constructions et de ne pas les dénaturer.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. En alignement comme en limites séparatives les clôtures pourront être constituées de la manière suivante :
  - par des murs n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
  - par des grillages ou des haies vives.
- 5.3. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.4. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

**OBLIGATIONS DE REALISATION  
D'AIRES DE STATIONNEMENT****Voir Article 7 du titre I Dispositions générales**

Dans la zone AUE, les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, s'appliquent intégralement pour les constructions autorisées dans la zone.

**OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. OBLIGATION DE PLANTER :**

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>. Les surfaces de voirie des lotissements étant exclues.
- 1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 1.4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- 1.5. Dans les lotissements ou ensembles de constructions, **10 % au moins** de la superficie du terrain doit être traitée en espace libre d'agrément ou espace vert planté, commun à tous les lots et facilement accessible par des chemins piétonniers. La localisation de ces espaces verts pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
- 1.6. Lorsque les documents réglementaires de zonage figurent graphiquement des délimitations d'espaces dans lesquels "des plantations doivent être réalisées", les projets de constructions ou d'aménagement devront justifier de la prise en compte de ces prescriptions.

**2. ESPACES BOISES CLASSES :**

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

**3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:**

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas limité.

**ZONE AUTc -**  
**ZONES A URBANISER DESTINEES AUX TERRAINS DE CAMPING**  
**ET CARAVANING**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- **La zone AUTc** caractérise les espaces actuellement non équipés et destinés à recevoir les terrains des campings ou caravanings.
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif principal de réserver les espaces nécessaires à recevoir les terrains de campings ou caravaning ainsi que leurs extensions mentionnés à l'article L. 146.5 du code de l'urbanisme.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUTc**

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

1. Les constructions de toute nature, la transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux autorisés à l'article AUTc 2 ci-dessous.
2. Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et à condition qu'ils ne soient pas nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.
3. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

1. Les campings ou caravanings mentionnés à l'article L. 146.5 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions, installations ou occupation du sol liées au fonctionnement des campings ou caravanings tels que mentionnés ci avant, y compris les logements de fonction, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
3. Les aires de stationnement public ou privé, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'un aménagement paysager et de ne pas être incompatible avec des risques ou nuisances existant dans la zone.
4. Les clôtures, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.



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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

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

**1. EAU**

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

En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur.

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. Toute construction ou installation située dans une zone d'assainissement collectif délimitée par l'annexe sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration. Les constructions situées hors des zones d'assainissement collectif doivent prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions techniques de l'annexe sanitaire

- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### **1. MODALITES**

1. Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toute autre emprise publique, ou d'usage public.
2. Lorsque l'une ou l'autre des constructions voisines existantes de part et d'autre, est implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions soit à l'alignement de la voie publique ou d'usage public ou en limite d'une autre emprise publique ou d'usage public.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. MODALITES**

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### **2. EXCEPTIONS**

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AUTc 9 -

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AUTc 10 -

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

### HAUTEUR ABSOLUE :

#### 1. MODALITES

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas excéder :  
- **8 mètres dans la zone AUTc.**

#### 2. EXCEPTIONS

La hauteur maximale n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une côte altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.
- 3.2. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.3. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

## ARTICLE AUTc 12 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité des lieux d'usage. A partir de quatre places de stationnement une superficie de 20 m<sup>2</sup> pour chaque places de stationnement est à prendre en compte.

## ARTICLE AUTc 13 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. OBLIGATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION :

- 1.1 **30%** de la surface totale du terrain doit être laissé en espaces libres communs ou affecté à des aires de jeux.
- 1.2. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.3. Des écrans ou alignements plantés d'arbres de hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non.
- 1.3 Lorsque les documents réglementaires de zonage figurent graphiquement des délimitations d'espaces dans lesquels "des plantations doivent être réalisées", les projets de constructions ou d'aménagement devront justifier de la prise en compte de ces prescriptions.
- 1.4 Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage

#### 2. ESPACES BOISES CLASSES :

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### 3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 1.- **Dans la zone AUTc:**  
le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.
2. Il n'est pas fixé de COS pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et destination initiales, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
3. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ZONE AU1-**  
**ZONES A URBANISER A MOYEN OU LONG TERME**

**CARACTERE DE LA ZONE**

- La zone AU1 comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour l'extension de l'urbanisation à moyen et long terme. Les modes nouveaux d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont pas autorisés.
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels de figurer la politique communale à moyen terme en matière d'occupation du sol.
- La zone AU1 est une réserve foncière dont les modes d'occupation et d'utilisation du sol seront définis ultérieurement, lors d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.



## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU1**

### **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toutes natures, la transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux visés à l'article AU1 2, ci-dessous.

### **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. L'aménagement des constructions d'habitation existantes et leur extension dans la limite maximale de 170 m<sup>2</sup> hors oeuvre nette total.
2. L'extension, la modification des conditions d'exploitation ou la transformation de l'activité des installations existantes non classées, ou classées à condition que ces opérations soient seulement soumises à déclaration et non à autorisation préalable au titre de la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement, et que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
3. Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles ne soient pas constitutives de surface hors œuvre nette.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées à condition que les dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

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

**1. EAU**

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

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## **ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. MODALITES**

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement de :

- . 75m de l'axe des routes nationales et départementaux à grande circulation,
- . 20 m de l'axe des routes départementales ordinaires,
- . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux,
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou de celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. MODALITES**

Pour les constructions non implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### **2. EXCEPTIONS**

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

### **HAUTEUR ABSOLUE :**

#### **1. MODALITES**

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas excéder :  
**- 8 mètres dans la zone AU1.**

#### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. La hauteur maximale des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière, n'est pas limitée.
- 2.2. La hauteur maximale des équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt publics, n'est pas limitée.
- 2.3. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une côte altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.
- 3.2. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. En alignement comme en limites séparatives les clôtures pourront être constituées de la manière suivante :
  - par des murs n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
  - par des grillages ou des haies vives.
- 5.3. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.4. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

## ARTICLE AU1 12 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A partir de quatre places de stationnement une superficie de 20 m<sup>2</sup> pour chaque place de stationnement est à prendre en compte.

## ARTICLE AU1 13 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. OBLIGATION DE PLANTER :

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

#### 2. ESPACES BOISES CLASSES :

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### 3 ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

## ARTICLE AU1 14 -

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. **Dans la zone AU1** : le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0**.
2. Le COS n'est pas fixé pour les constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
3. Le COS n'est pas fixé pour les travaux d'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ou leur extension dans la limite maximale de 170 m<sup>2</sup> hors oeuvre nette totale, et sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 13 de la zone.
4. le COS n'est pas fixé pour la restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans leur volume et destination initiales, dans la mesure où la construction est autorisée dans la zone.
5. Le COS n'est pas fixé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :  
    . la zone A comprenant les secteurs Ao et Aor



## ZONE **A** - ZONES AGRICOLES

### CARACTERE DE LA ZONE

- La zone A est un espace naturel réservé à l'agriculture et à l'élevage. L'urbanisation existe essentiellement sous la forme de bâtiments d'exploitation agricole.
- La zone A comprend la zone A proprement dite et deux secteurs :
  - Le secteur **Ao** qui couvre des territoires terrestres ou maritimes correspond à des espaces à protéger plus particulièrement en raison de la valeur des activités ostréicoles, aquacoles ou nautiques.
  - le secteur **Aor** qui couvre des territoires terrestres ou maritimes correspond plus particulièrement à des espaces remarquables à protéger en raison de leur caractère naturel, dans les conditions de l'article L. 146.6 du code de l'Urbanisme découlant de la Loi du 3 Janvier 1986 relative à la protection du littoral ainsi que de l'article L. 414-1 et suivant du code de l'environnement relatif aux sites sous appellation « natura 2000 ».
- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels de protéger et permettre la conservation des fonctions agricoles et des espaces afin d'assurer leur exploitation dans les meilleures conditions.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE A**

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

#### **1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE A et les secteurs Ao et Aor**

- 1.1. Les constructions de toutes natures ou toute transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux visés à l'article A 2, ci-dessous.
- 1.2. Les travaux de terrassement ou de transformation de l'utilisation du sol qui porteraient atteinte aux installations agricoles ostréicoles ou aquacoles, ou qui modifieraient l'aspect naturel du site.
- 1.3. Toute construction ou installation nouvelle qui n'est pas liée directement à l'agriculture, à l'élevage ou à l'aquaculture, ainsi que toute activité polluante.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les installations industrielles nouvelles, soumises à autorisation préalable.
- 1.6. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

#### **Dans la zone A**

1. L'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale
2. Les constructions et installations, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, y compris les logements nécessaires aux exploitants agricoles, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
3. Les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
4. Les aires de stationnement les affouillements et exhaussement du sol sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **Dans le secteur Ao:**

- 1 .l'aménagement des installations classées existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- 2 .les aménagements et installations, non classés, ainsi que les clôtures nécessaires à l'exercice des activités ostréicoles ou aquacoles ne créant pas de surface hors œuvre nette.
- 3 .les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exercice des activités ostréicoles ou aquacoles ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et ne dénature pas le caractère des espaces et des milieux et à condition que leur conception permette un retour du site à l'état naturel.
- 4 .les constructions et implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- 5 .les excavations, affouillements, exhaussements du sol, les aires de stationnements, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le caractère des espaces et des milieux ou que les travaux soient de nature à réduire les nuisances, et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

### **Dans le secteur Aor**

- 1 Conformément à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestière, ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher, à condition que leur localisation et aspect soient rendus indispensables par des nécessités techniques et ne dénaturent pas le caractère des espaces et des milieux et à condition que leur conception permette un retour du site à l'état naturel.
- 2 .les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 3 .les affouillements et exhaussements nécessaires au maintien et à l'entretien des marais ostréicoles à condition de ne pas modifier l'aspect naturel du site.

### **Dispositions particulières aux périmètres susceptibles d'être soumis à des risques naturels prévisibles dans toutes les zones ou secteurs**

.Dans les périmètres reportés sur les pièces graphiques, susceptibles d'être soumis à des risques naturels prévisibles, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont délivrées sous condition du respect des prescriptions particulières édictées dans le règlement de la zone.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

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

**1. EAU**

- 1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur.

**2. ASSAINISSEMENT**

- 2.1. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
- 2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
- 2.3. Si le réseau existe, Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau.  
Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- 3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).
- 3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### 1. MODALITES

#### Dans la zone A :

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement de :

- . 75 m de l'axe des routes nationales et départementales classées à grande circulation,
- . 20 m de l'axe des routes départementales ordinaires,
- . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux,
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public.

#### Dans les secteurs Ao et Aor

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées en observant une marge de recul de 2,50 m.

### 2. EXCEPTIONS

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou de celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### 1. MODALITES

1. Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.
2. Les excavations, affouillements, exhaussements du sol, les aires de stationnements doivent être réalisés avec une marge d'isolement de 25 m au moins à partir des limites de propriété séparant un terrain voisin déjà construit.
3. L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant, notamment la loi du 19 Juillet 1976 relative aux Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes.

#### Dans les secteurs Ao et Aor:

Il n'est pas fixé de règles.

### 2. EXCEPTIONS

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

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

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

### **HAUTEUR ABSOLUE :**

#### **1. MODALITES**

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas excéder :

- **9 mètres dans la zone A.**
- **5,50 mètres dans le secteur Ao et Aor.**

#### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. La hauteur maximale des installations liées à l'agriculture ou à l'élevage, n'est pas limitée si des impératifs techniques le justifient.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une cote altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.
- 3.2. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et être compatibles avec la tenue générale de la commune.  
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.3. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

**Pour les secteurs AO et AOr**

Les clôtures seront constituées par des grillages ou des haies vives.



## ARTICLE A 12 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A partir de quatre places de stationnement une superficie de 20 m<sup>2</sup> pour chaque place de stationnement est à prendre en compte.

## ARTICLE A 13 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Des écrans ou alignements plantés d'arbres de hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non.

#### 2. ESPACES BOISES CLASSES :

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### 3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

#### 4. PERIMETRES SUSCEPTIBLES D'ETRE SOUMIS A DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES :

- 4.1. Les surfaces imperméables ne devront pas représenter plus de 20% des espaces non bâtis.

## ARTICLE A 14 -

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone A, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET FORESTIERES**

La zone naturelle et forestière à laquelle s'applique les dispositions du règlement est :  
. la zone N comprenant les secteurs Nm et Nr

## ZONE N - ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone N** caractérise les espaces où l'urbanisation est limitée, soit en raison de la qualité du paysage (rivage, canaux, boisements, etc.), soit pour des raisons de nuisances (industries, axes de communications importants, etc.), soit enfin à cause des risques possibles (inondations, affaissements de falaises côtières, etc.).
- Cette zone comporte 2 secteurs :

**Le secteur Nm.** En limite maritime sur territoire terrestre ou en mer sur domaine maritime, ce secteur couvre des espaces qui ne sont pas urbanisés et dans lesquels s'inscrit majoritairement la bande littorale des 100 mètres. Il peut recevoir des constructions et installations précaires et démontables liées directement à la pêche, aux loisirs nautiques et de plage ou également des constructions, ainsi que des aménagements nécessaires à la défense des côtes dans les conditions énoncées par la loi du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

**Le secteur Nr** qui couvre les territoires terrestres ou maritimes à protéger en raison

- de leur caractère d'espaces remarquables ou naturels, considérés dans les conditions de l'article L. 146.6 du code de l'urbanisme découlant de la loi du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et de l'article L. 414-1 et suivant du code de l'environnement relatif aux sites sous appellation « natura 2000 »;
- de l'existence de risques naturels prévisibles.

- Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de protéger et de conserver les espaces naturels.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **N**

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

**1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE N ET TOUS LES SECTEURS:**

Les constructions de toute nature, la transformation de constructions à usage d'habitation, les installations ou modes d'occupation du sol autres que ceux autorisés à l'article N 2 ci-dessous.  
Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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

**1. Dans la zone N à l'exclusion des secteurs**

- 1.1 La restauration et l'aménagement des constructions existantes liées à l'agriculture et à l'élevage, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 1.2 Les clôtures, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 1.3 Les aires de stationnement public ou privé, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'un aménagement paysager et de ne pas être incompatible avec des risques ou nuisances existant dans la zone.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements de sol à condition que les travaux soient de nature à réduire les nuisances.
- 1.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de toute nature, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**2. Dans le secteur Nm :**

les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ; leur réalisation étant soumise à enquête publique.

**3. Dans le secteur Nr :**

Conformément à l'article R. 146-2

- 3.1 Les chemins piétonniers et les 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 .
- 3.2 Les aménagements ayant pour objet la défense des côtes.

**4. Dans les périmètres susceptibles d'être soumis à des risques naturels prévisibles :**

Dans les périmètres, reportés sur les pièces graphiques, susceptibles d'être soumis à des risques naturels prévisibles, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont délivrées sous condition du respect des prescriptions particulières édictées dans le règlement de la zone.

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

**1. ACCES**

- 1.1. Les accès automobiles sur les rues piétonnes sont réglementés par les arrêtés municipaux correspondants.
- 1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci après.
- 1.3. L'espace permettant l'accès d'une unité foncière à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc...

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
- 2.2. Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation, desservant plusieurs logements, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus, et 8 mètres pour la desserte de plus de quatre logements ou d'installations occupant plus de 10 personnes.  
Sur une longueur limitée, ces prescriptions de largeur pourront être réduites sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 2.4. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

**1. EAU**

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

En l'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable pourra être réalisée par puits ou forages particuliers, après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et conformément à la réglementation en vigueur.

**2. ASSAINISSEMENT**

2.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

2.2. Le rejet des eaux industrielles dans ce réseau peut être autorisé sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié conformément au règlement d'assainissement, après avis favorable des services compétents et passation d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

2.3. En l'absence de réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

**3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ; celle-ci pouvant éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux ménagères et industrielles dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.3. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du Code civil).

3.4. Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

**4. AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

### **1. MODALITES**

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement de :

- . 75 m de l'axe des routes nationales et départementales à grande circulation,
- . 20 m de l'axe des routes départementales ordinaires,
- . 15 m de l'axe des chemins ruraux communaux,
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques ou à usage public.

### **2. EXCEPTIONS**

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes peuvent être autorisées en considérant notamment la fonction de la voie dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants, à l'occasion de la fixation de l'alignement.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. MODALITES**

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### **2. EXCEPTIONS**

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 9 -

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 10 -

La hauteur des constructions est égale à la différence altimétrique entre le niveau moyen du sol existant avant travaux, au droit des constructions, et le faîtage ou le sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau moyen du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m de linéaire.

### HAUTEUR ABSOLUE :

#### 1. MODALITES

La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas excéder :

- **8 mètres dans la zone N.**
- **5,50 mètres dans les zones Nr et Nm.**

#### 2. EXCEPTIONS

- 2.1. La hauteur maximale n'est pas limitée pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt public, à l'exception de ceux implantés dans un périmètre sensible, auquel cas, la hauteur maximale de la construction est fixée à 11 mètres.
- 2.2. Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. L'ASPECT GENERAL**

- 1.1. La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.
- 1.2. Dans les zones identifiées à risque d'inondation le niveau des rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une côte altimétrique garantissant leur protection. Dans tous les cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 mètre au dessus du terrain naturel.
- 1.3. Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**2. LES FAÇADES**

Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires.

**3. LES TOITURES ET COUVERTURES**

- 3.1. Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.
- 3.2. La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

**4. LES MATERIAUX**

- 4.1. Tout pastiche d'une architecture désuète ou étrangère à la région est interdit.
- 4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

**5. LES CLOTURES**

- 5.1. Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de la commune. De préférence, elles devront être végétalisées et constituées d'essences locales. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- 5.2. Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.
- 5.3. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle (arbre, arbuste, haie vive, etc.) ne doivent pas entraver la visibilité. Des pans coupés doivent être réalisés en fonction des nécessités de sécurité.

## ARTICLE N 12 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

A partir de quatre places de stationnement une superficie de 20 m<sup>2</sup> pour chaque place de stationnement est à prendre en compte.

## ARTICLE N 13 -

### OBLIGATIONS DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. OBLIGATION DE PLANTER :

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
- 1.2. Des écrans ou alignements plantés d'arbres de hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non.

#### 2. ESPACES BOISES CLASSES :

- 2.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### 3. ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 7°:

- 3.1. Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques de zonage devront être conservés.
- 3.2. Tout arbre identifié abattu devra être remplacé par un arbre d'essence similaire.
- 3.3. Toute haie identifiée abattue devra être remplacée.
- 3.4. Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même s'ils ne figurent pas aux documents graphiques.
- 3.5. Si, au titre de ce classement, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul malgré le classement, dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

#### 4. PERIMETRES SUSCEPTIBLES D'ETRE SOUMIS A DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES :

- 4.1. Les surfaces imperméables ne devront pas représenter plus de 10% des espaces non bâtis.

## ARTICLE N 14 -

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Dans la zone N** le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité pour les constructions autorisées dans les conditions définies par les article N 1 et N 2.

## LEXIQUE

*Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.*

**Accès** : Passage permettant la desserte d'une unité foncière.

**Alignement** : Limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

**Bâtiment** : Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface hors œuvre brute.

**Construction** : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ... .

**Limite séparative** : Toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Programme de constructions dont l'unité foncière initiale avant division est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à quatre, ou dont la Surface Hors Œuvre Nette est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>.

**Terrain naturel** : Terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

**Unité foncière** : Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie** : Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

**Voie et emprise publiques** : Espaces appartenant au domaine public.

**Voie et emprise privées d'usage public** : Voies et emprises (place, placette, mail, cour, querreux, espace vert, aires de stationnement, ...) établies sur des fonds privés et accessibles par tous, et éventuellement entretenus par la collectivité publique.