

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua*****CARACTERE DE LA ZONE Ua**

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti et de ses caractéristiques architecturales. En matière de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, la notion "de **pièces d'origine**" devra être prise en compte dans les projets.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de matériaux de constructions, de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux autorisés à l'article 2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2.
- 1.4 Les carrières ou les gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes et de camping-cars, sauf ceux mentionnés à l'article Ua2.
- 1.6 L'implantation des mobil-homes.
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8 Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.9 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10 Les parcs d'attractions.
- 1.11 Les éoliennes individuelles.
- 1.12 Les lasers lumineux.

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

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11 sur les règles d'implantation.
- 2.3 Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 15 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- 2.4 L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- 2.5 Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 20 places.
- 2.6 Les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- 2.7 Les dépôts de matériaux de construction dans le cas de chantiers en cours.
- 2.8 Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.2 **Voirie :**

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 4 m.
 - les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- 3.2.2 La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 4 m.
 - les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 **Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 **Assainissement :**

4.2.1 **Eaux usées domestiques :**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 **Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées**

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quand aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre-pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Une cuve d'eaux pluviales pourra être aménagée mais celle-ci devra être enterrée et l'évacuation du trop plein devra être redirigée vers le réseau existant.

4.3 Electricité – téléphone – télédiffusion :

Les branchements particuliers seront du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle) dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis ou dans les secteurs classés (périmètre de protection des monuments historiques).

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

4.4 Ordures ménagères et collectes sélectives :

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

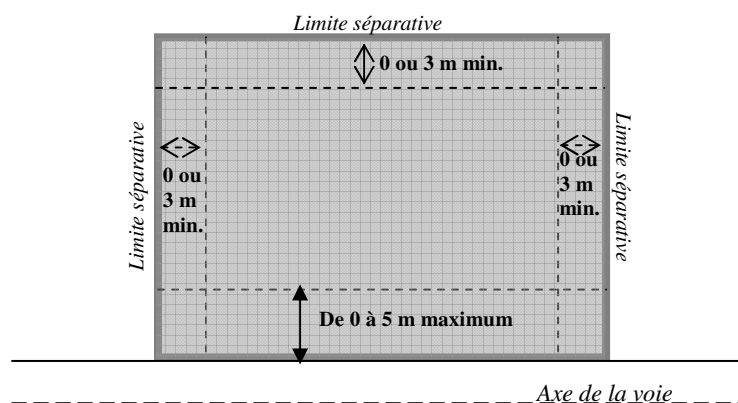
ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

- 6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :
- 6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le projet de construction pourra avoir la même implantation que la construction existante.
 - 6.2.2 Lorsque le projet concerne une annexe, celle-ci pourra être implantée au-delà du retrait de 5 m imposé à l'article 6.1 tout en respectant les règles prescrites à l'article 7.2.
 - 6.2.3 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé.
 - 6.2.4 Lorsque la continuité du bâti est assurée d'autres manières (mur, porche ...), en harmonie avec le cadre du bâti existant, le projet de construction pourra alors être implanté en retrait jusqu'à 5 m maximum de l'alignement.
 - 6.2.5 Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire en retrait de 1 m minimum de l'alignement.
 - 6.2.6 Lorsque les parcelles sont en cœur d'îlot et ne peuvent respecter l'implantation en retrait de 5 m ou à l'alignement, le projet devra respecter les règles d'implantation définies à l'article 7.2.
- 6.3 En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite juridique du domaine SNCF.
Les annexes pourront être implantées à 2 m de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.



- 7.2 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux ou lors d'extensions de constructions existantes ne respectant pas les prospectus ci-dessus énoncés. Dans ces cas, le projet devra être implanté en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.
- 7.3 Les annexes en bois pourront être implantées à un mètre des limites séparatives pour permettre leur entretien sous réserve du respect de l'article 6.3.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

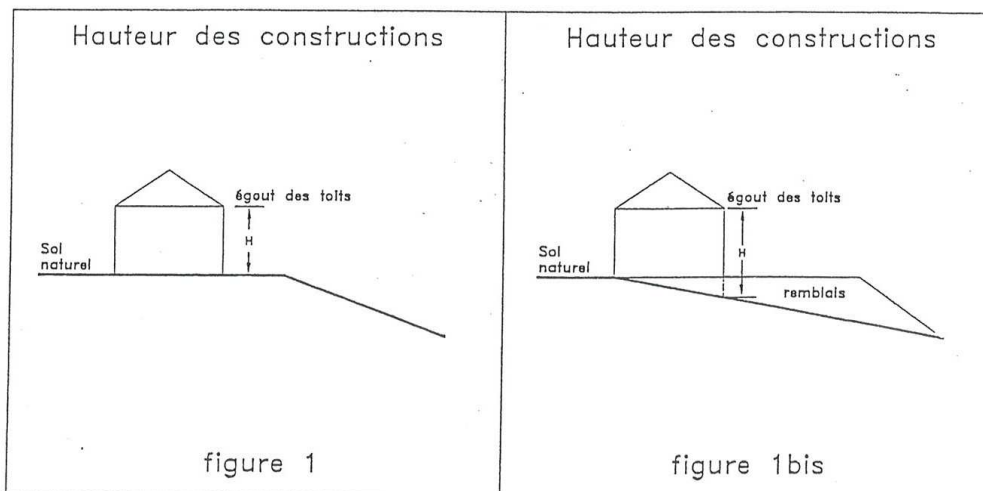
Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

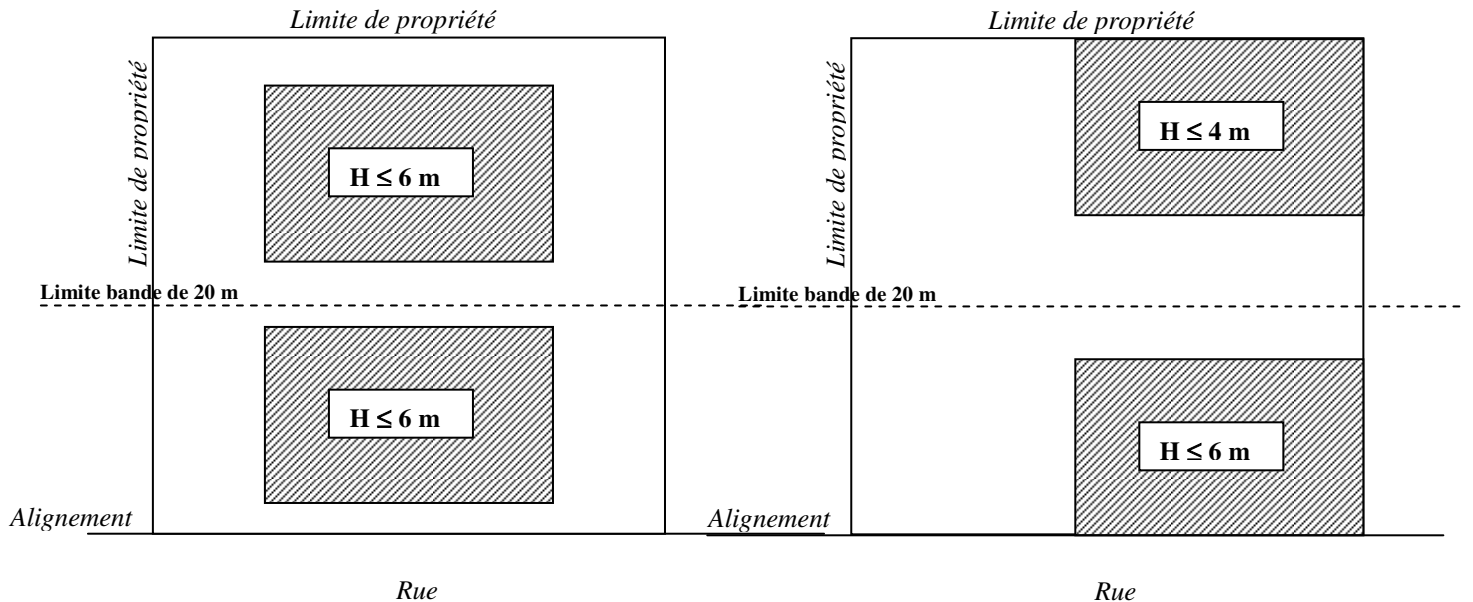
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades (cf. figure n°1)



- 10.1 Pour les constructions à usage collectif d'hébergement, hôtelier, scolaire, administratif, culturel, sanitaire, équipement collectif et culturel, la hauteur est limitée à 11 m à l'égout du toit.

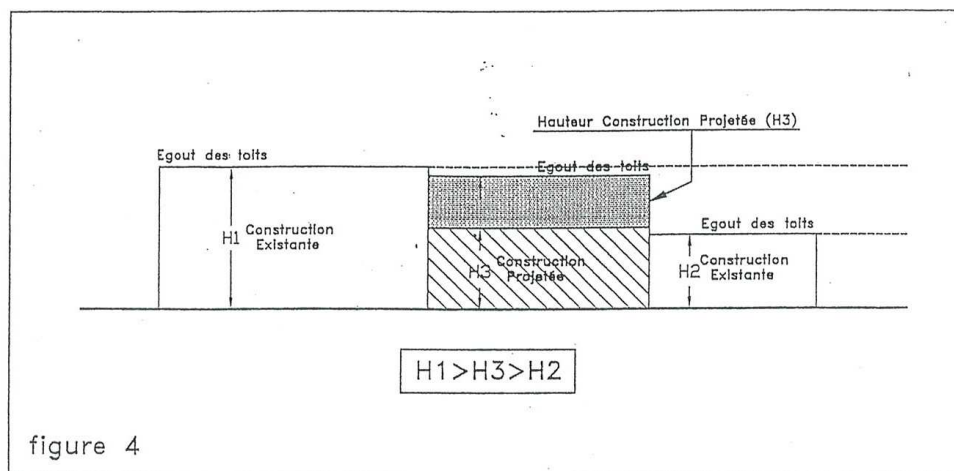
10.2 La hauteur des constructions, autres que celles mentionnées à l'article 10.1 ci-dessus, ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.

Toutefois et au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout des toits lorsque celles-ci sont implantées en limites séparatives.



10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4 De plus, la hauteur d'une construction nouvelle, mesurée à l'égout des toits, édiflée entre deux bâtiments anciens ou par rapport à une construction voisine, sera déterminée comme suit :
 - la hauteur des nouvelles constructions doit être plus basse que l'immeuble le plus haut et plus haute que l'immeuble le plus bas (cf. figure n°4).



ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, la notion "de pièces d'origine" devra être prise en compte dans les projets.**

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée (à l'exclusion des tuiles béton).

Dans le cas d'implantation commerciale, les toitures seront réalisées à deux pans, avec une pente proche de celle de l'architecture traditionnelle (maximum 26°).

11.2.2 Les toits terrasse sont interdits.

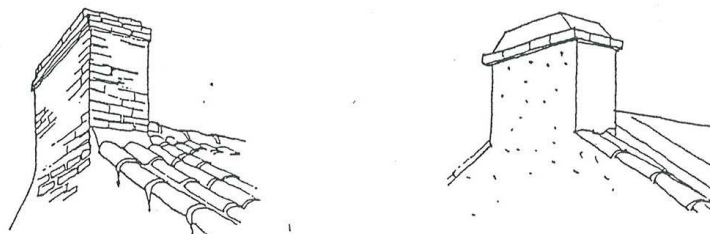
11.2.3 La couverture en ardoises naturelles ~~ou avec des matériaux d'aspect identique~~ peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

11.2.4 Les percements de châssis ouvrants **et les puits de lumière** peuvent être autorisés ~~s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être encastrés, et avoir une ouverture plus haute que large (dimension indicative 78 x 98)~~. Les chiens assis **et ouvertures de ce type** à deux pentes pourront être autorisés.

11.2.5 Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux, dalles nantaises, bandeaux ou génoises en référence à l'architecture locale.

11.2.6 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront axées sur le faîtage. Elles présenteront un dessin simple, sans saillie ni bandeau de couronnement en béton. Une ligne de briques en ressaut sous un faîtage à fruit peut être adoptée en référence à l'architecture locale. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale (cf. figure n°6).

Figure 6



11.3 Les façades

~~Chaque façade doit faire l'objet d'un traitement d'ensemble adapté à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, **L'aspect des façades et des murs pignons**, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière **et doivent être adaptés à leur environnement**. Les enduits seront de type rustique, à finition grattée, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. **Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés.**~~

~~Il pourra être autorisé un bardage bois en fonction de l'environnement.~~

La forme et les dimensions des baies d'éclairage s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Percements :; Ils auront des proportions **adaptés à leur environnement. Sur les façades dans le champ de visibilité du périmètre des monuments historiques** ils auront des proportions plus hautes que larges à l'exception des vitrines commerciales.

11.4 Les annexes

Les annexes autorisées doivent être construites postérieurement à la construction principale et s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.4.1 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites
- 11.4.2 Les abris métalliques sont interdits.
- 11.4.3 Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m² la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.
- 11.4.4 Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).
- 11.4.5 Les vérandas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade, conformément à la législation en vigueur.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

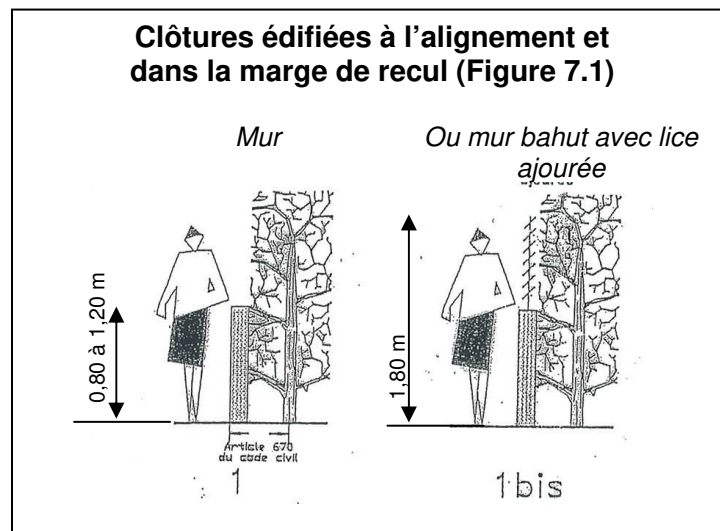
11.5 Les clôtures

11.5.1 Les clôtures éventuelles implantées tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de la marge de recul ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées soit :

- Par un mur bahut de 0,80 m à 1,20 m de hauteur surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1 m 80 (cf. figure n° 7.1).

Les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays.
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmontés, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.



- Par un grillage d'1 m 20 de hauteur, à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie vive. Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

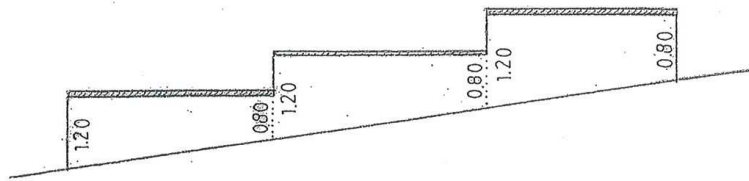
11.5.2 Toutefois, les clôtures éventuellement édifiées sur les limites séparatives mais en dehors :

- de l'alignement des voies
- de la marge de recul
- et des espaces communs

pourront en sus de celles autorisées au 11.5.1 ci-avant être également constituées comme suit :

- Un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit, de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs. L'ensemble, doublé ou non d'une haie vive, est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

- 11.5.3 Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



- 11.5.4 Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :
- soit des piliers maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays.
 - soit des piliers en pierres naturelles de pays.
 - soit des piliers maçonnés enduits ou parés de briquettes.

La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

- 11.5.5 Dans tous les cas, la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits sauf pour les soubassements indiqués au 11.5.1 et 11.5.2.
- 11.5.6 Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du domaine SNCF. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du domaine SNCF.
- 11.5.7 En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie SNCF et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées et fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1 m 50.
- 11.6 Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Constructions à usage d'habitation :

- Un garage ou une place de stationnement par logement,
- Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations

- 12.2 Constructions à usage de bureaux et services :
 Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Constructions à usage commercial :
 Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale au-dessus de 150 m² :
 - établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m²
 - pour les autres établissements : une place par fraction de 50 m²
- 12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :
 Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.5 Etablissements divers :

Hôtels	une place de stationnement par chambre
Restaurants, cafés	une place de stationnement par 10 m ² de salle
Hôtels-Restaurants	la norme la plus contraignante est retenue.
Cliniques, foyers	une place pour 2 lits
Salle de réunion, de sports, de spectacle	une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignements	une place pour 100 m ² de SHON

La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé à vocation d'enseignement, réunions, spectacles ou sports, est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- 12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.7 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
 A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain de surface de parkings communs.
- 13.4 Les haies vives doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11.5 seront préférentiellement composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Ua, il n'est pas fixé de C.O.S., les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub*****CARACTERE DE LA ZONE Ub**

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations commerciales, de services et d'activités artisanales sont autorisées. Les équipements publics existent où sont en cours de réalisation ou de programmation.

Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture traditionnelle de type balnéaire ou s'en inspirer.

La zone Ub est divisée en deux secteurs :

- **le secteur Uba** à caractère urbain d'habitat qui se développe à partir du noyau central et historique constitué par la zone Ua.
- **le secteur Ubb** dans lequel sera réalisé un habitat plus diffus que dans le secteur Uba de caractère pavillonnaire et de plus faible densité.

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de matériaux de constructions, de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux autorisés à l'article 2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub2.
- 1.4 Les carrières et les gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes et de camping-cars non mentionné à l'article Ub2.
- 1.6 L'implantation de mobil-homes.
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes non mentionnés à l'article Ub2.
- 1.8 Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.9 Les activités d'hivernage en plein air.
- 1.10 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.11 Les parcs d'attractions.
- 1.12 Les éoliennes individuelles.
- 1.13 Les lasers lumineux.

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

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
 - c) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
 - d) que le périmètre de l'installation classée ne déborde pas sur la zone NsL146-6.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11 sur les règles d'implantation.
- 2.3 Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve d'être sur un terrain bâti à usage d'habitation, que la superficie réservée à ce type de stationnement ne soit pas supérieure à 15 m² et que le véhicule ne soit pas visible de la rue.
- 2.4 L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- 2.5 La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.
- 2.6 Les dépôts de matériaux de constructions dans le cas des chantiers en cours.
- 2.7 Les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- 2.8 Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage), dont la largeur serait inférieure ~~à 4 mètres~~ **à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.**
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.1.4 Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

3.2 **Voirie :**

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

- largeur minimale de chaussée : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2.2 La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant plus de 2 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 m minimum (rayon 4 m), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 **Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 **Assainissement :**

4.2.1 **Eaux usées domestiques :**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 **Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :**

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quand aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre-pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Une cuve d'eaux pluviales pourra être aménagée mais celle-ci devra être enterrée et l'évacuation du trop plein devra être redirigée vers le réseau existant.

4.3 Electricité – téléphone – télédiffusion :

Les branchements particuliers seront du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle) dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis ou dans les secteurs classés (périmètre de protection des monuments historiques).

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

4.4 Ordures ménagères et collectes sélectives :

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, il convient de prévoir une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. En cas de projet urbain, cette marge de recul ne pourra être inférieure à 50 mètres, conformément au Schéma Routier du Conseil Général.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales et de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Ces marges de recul s'appliquent en cas de changement de destination en habitation et pour les extensions, hors agglomération et hors zone urbanisée.

Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes qui ne respecteraient pas la marge de recul prescrite, hors agglomération et hors zone urbanisée.

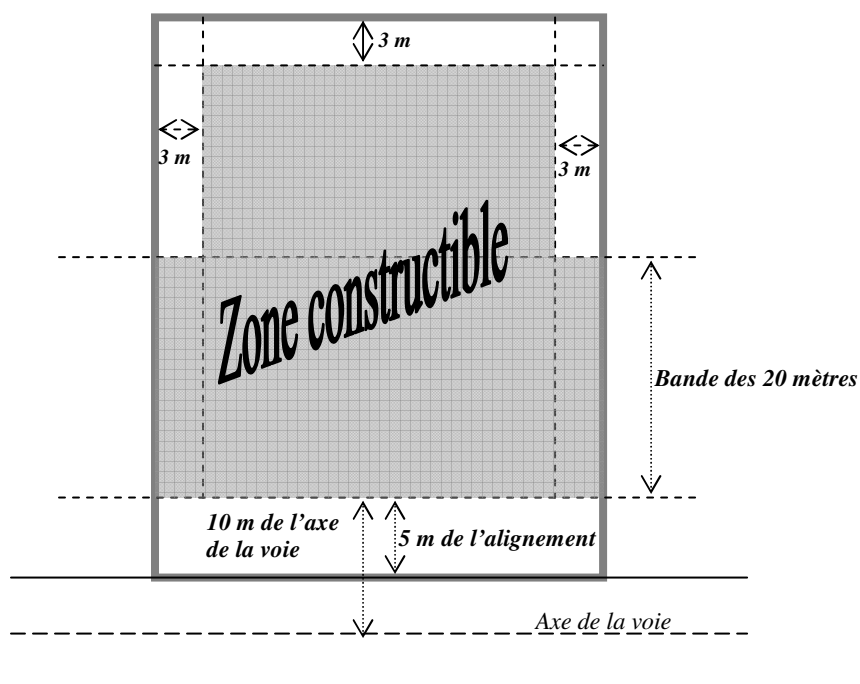
- 6.2 **En agglomération et en espace urbanisé**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées et doit respecter un retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe des différentes voies.
- 6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :
- 6.3.1 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum.
- 6.3.2 Lorsqu'il existe des bâtiments implantés selon des alignements différents, et ce dans une proximité maximale de 20 mètres de part et d'autre de la parcelle objet de la construction, le projet pourra reprendre le recul minimum constaté.
- 6.3.3 Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, ces ouvrages pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement.
- 6.3.4 Lorsque deux terrains sont desservis par une même voie privée, celle-ci peut être considéré appartenir à l'un des terrains pour apprécier les règles d'implantation des constructions.**
- 6.4 En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite juridique du domaine SNCF.
- Les annexes pourront être implantées à 2 m de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 6.1 :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.



7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives situées au-delà de la bande des 20 mètres :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, ces ouvrages pourront être implantés en limite séparative au-delà de la bande de 20 m ou en retrait de 1 minimum dans la bande et au-delà de la bande des 20 mètres.

7.4 Les annexes en bois pourront être implantées à un mètre des limites séparatives pour permettre leur entretien sous réserve du respect de l'article 6.3.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

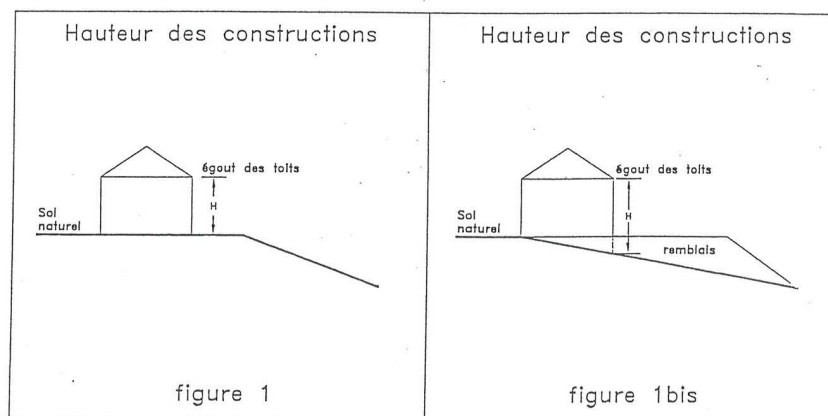
Une distance minimale de ~~4 m~~ **3m** est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades (Cf. figure n°1).



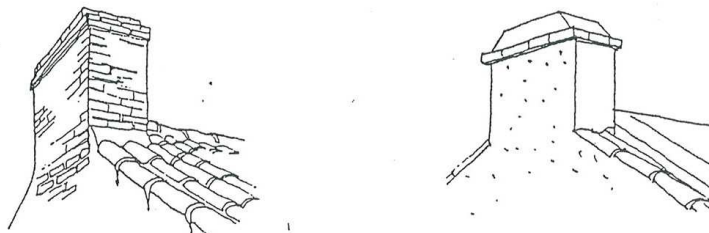
- 10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire. La hauteur maximale des constructions à usage d'hébergement collectif, hôtelier, sanitaire et social ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, scolaire et administratif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.
- 10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement en préservant le caractère balnéaire des quartiers.
 Dans le cadre de restauration ou réhabilitation de constructions anciennes, le style architectural d'origine doit être préservé et conservé.
 Les façades d'aspect bois sont autorisées dès lors qu'elles s'harmonisent avec l'environnement.
- 11.2 Toitures
- 11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- 11.2.2 Les toits terrasse sont autorisés pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

- 11.2.3 Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.
- 11.2.4 Les percements de châssis ouvrants **et les puits de lumière** peuvent être autorisés ~~s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être encastrés, et avoir une ouverture plus haute que large. (dimension indicative 78 x 98).~~ Les chiens assis **et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.**
- 11.2.5 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront axées sur le faîtage. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale (cf. figure n°3).

Figure 6



11.3 Les annexes

Les annexes autorisées doivent être construites postérieurement à la construction principale et s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.3.1 Les abris métalliques sont interdits.
- 11.3.2 Les vérandas, les piscines couvertes, ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.
- Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128-1 du Code de la construction et de l'habitation).
- Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.
- 11.3.3 Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal sauf lorsqu'ils sont en bois traité. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles identiques au bâtiment existant.
- 11.3.4 Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

11.3.5 Les carports, ce sont des abris spécifiques à usage unique de stationnement. Les carports doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. La surface maximale au plancher est limitée à 18m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faîtage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits).

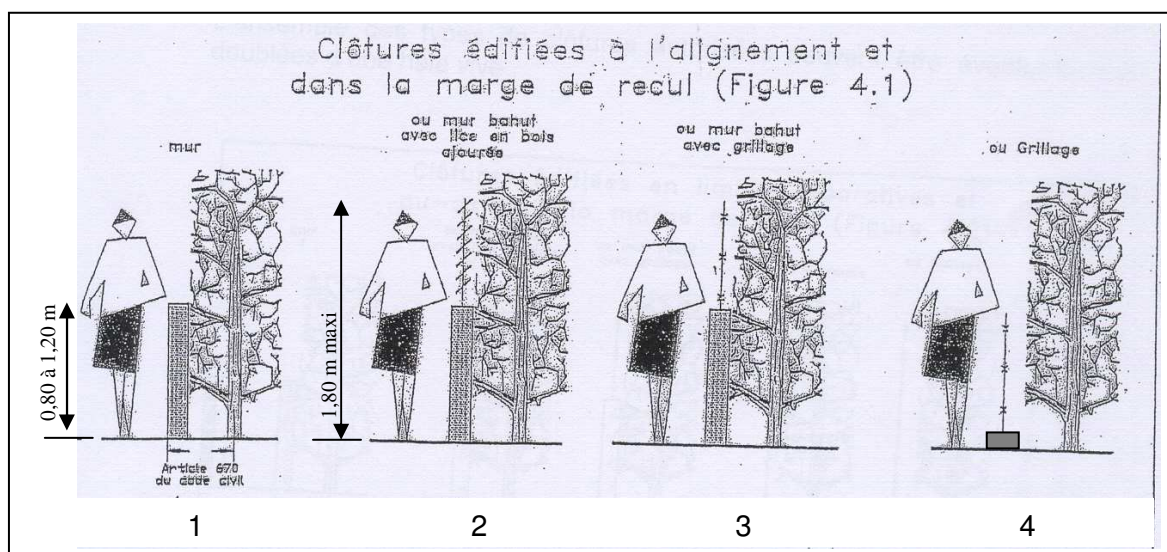
Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

11.4 Les clôtures

11.4.1 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite et limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

11.4.2 Les clôtures implantées tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ub6 ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 0 m 80 à 1,20 mètres de hauteur (cf. figure n°4.1, illustration 1).
- soit d'un mur bahut de 0 m 80 à 1,20 mètres de hauteur surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 (cf. figure n°4.1, illustration 2).
- soit d'un mur bahut de 0 m 80 à 1,20 mètres de hauteur surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 (cf. figure n°4.1, illustration 3).
- soit par un grillage d'1,20 m de hauteur, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0 m 50 de hauteur maximum et de couleur (cf. figure n°4.1, illustration 4).



Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays.
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

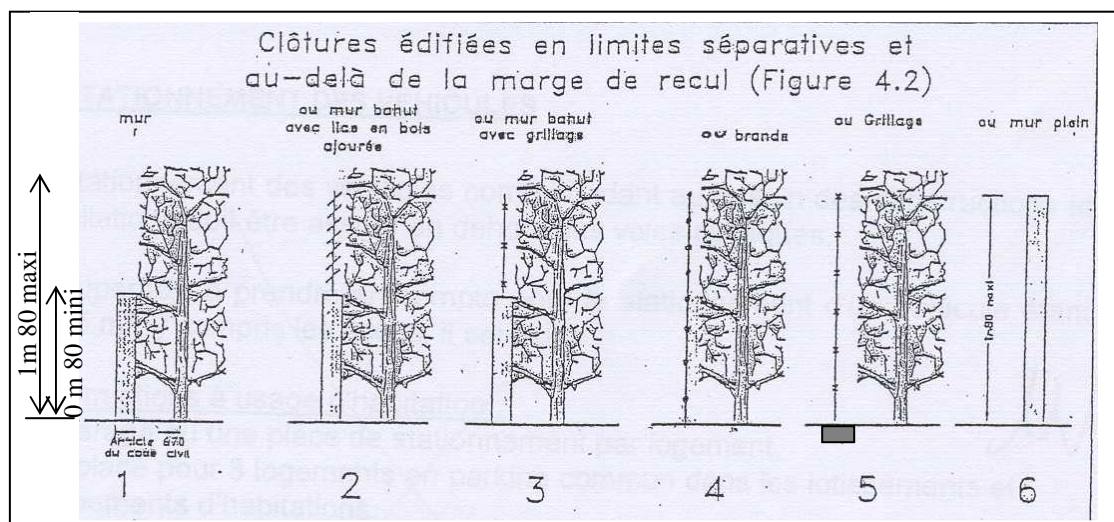
11.4.3 Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives mais en dehors :

- de l'alignement des voies
- de la marge de recul
- et des espaces communs

pourront, en sus de celles autorisées au 11.4.2 ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein (cf. figure 4.2, illustration 6) :
 - en pierres apparentes de pays.
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques.
- **Soit en sus des lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites.**

La hauteur du mur doit être comprise entre 0,80 m et 1 m 80 de hauteur.



- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs (Cf. figure 4.2, illustration 5).

- soit une brande de 1 m 80 maximum (Cf. figure 4.2, illustration 4).

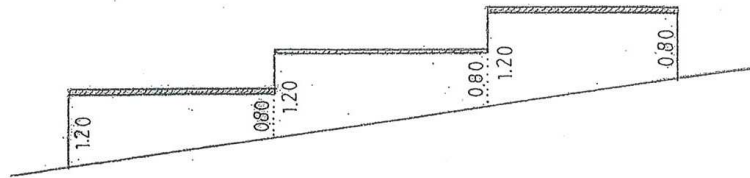
L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

11.4.4 Les portails devront être rattachés aux murs par des piliers maçonnés enduits ou en pierre de pays, ou maçonnés enduits, recouverts ou non d'un parement de briquettes.

La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

11.4.5 Dans tous les cas, les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits sauf pour les soubassements indiqués au 11.4.2 et 11.4.3.

- 11.4.6 Dans les rues en pentes, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



- 11.4.7 Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du domaine SNCF. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du domaine SNCF.
- 11.4.8 En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie SNCF et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1 m 50.
- 11.5 Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- 12.1 Constructions à usage d'habitation :
Un garage ou une place de stationnement par logement,
Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupements d'habitations.
- 12.2 Constructions à usage de bureaux et de services :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Constructions à usage commercial :
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :
Au-dessus de 150 m² :
- Etablissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m²
- Pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m²
- 12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants, cafés	Une place de stationnement par 10 m ² de salle
Hôtels restaurants	La norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	Une place pour 2 lits
Salles de réunion, de sports, de spectacle	Une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement	Une place pour 100 m ² de SHON

La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé à vocation d'enseignement, réunions, spectacles ou sports, est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

12.7 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Les espaces communs :

Dans les opérations d'aménagement de plus de 10 logements :
 - au minimum 20 % de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs (voirie comprise) ;
 - au minimum 10 % de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces verts (bassins de rétention ou assimilés non compris).

13.4 Plantation des aires de stationnement :

13.4.1 Pour les parkings de plus de 15 emplacements, qu'ils soient en partie privative ou en espace commun, la surface totale doit faire l'objet d'un aménagement paysager (jardinières intégrées, plantation de haies, d'arbres, ...) visant à bien intégrer ces équipements dans le paysage.

- 13.4.2 La plantation d'arbres de hautes tiges devra être faite à raison d'un arbre minimum pour deux places de stationnement communes.
- 13.5 Les haies vives doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11.4 seront préférentiellement composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1	Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,30 en secteur Uba et 0,20 en secteur Ubb .
------	--

14.2	Il est fixé à 0,50 en secteur Uba en cas d'implantations commerciales ou artisanales (sans que le COS utilisé pour les surfaces affectées à l'habitation ne puisse dépasser 0,30).
------	---

14.3 Le COS est fixé à 1 pour les ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux et pour les équipements publics.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc*

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone Uc est constituée par les écarts, hameaux et villages situés en zone naturelle. Certains de ces hameaux sont caractérisés par une qualité et une homogénéité architecturale et urbaine remarquables porteuses d'une forte identité rurale, atouts qu'il convient de préserver et de mettre en valeur (parties anciennes des hameaux des Sables et de Prigny).

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

La zone Uc est divisée en deux secteurs :

- **un secteur Uca** : constitué par les espaces en cours d'urbanisation de type traditionnel et où il sera réalisé une urbanisation plus diffuse que dans le secteur Ucs.
- **un secteur Ucs**: constitué par le village de Prigny, les écarts et hameaux les plus remarquables de la commune, où il convient de préserver et protéger les éléments du patrimoine architectural et paysager, en tant qu'éléments essentiels de l'identité rurale et patrimoniale des Moutiers.

Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités de la zone.

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les opérations d'aménagement à usage d'activités.
- 1.2 Les activités industrielles et les bâtiments agricoles.
- 1.3 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- 1.4 Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Uc2
- 1.5 Les carrières ou gravières.
- 1.6 Le stationnement de caravanes, de mobil-homes et de camping-cars sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée.
- 1.7 Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.8 Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions
- 1.9 Les constructions de garages collectifs de caravanes, de bateaux, de camping-cars dans les terrains bâtis et non bâtis.
- 1.10 L'hivernage en plein-air des caravanes et des camping-cars.
- 1.11 Les lasers lumineux.

1.10 **En Ucs**, les éoliennes individuelles.

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

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.3 Les affouillements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, et à condition que les eaux pluviales et les eaux d'infiltration soient évacuées gravitairement jusqu'au fossé ou réseau eaux pluviales communal, ou traité sur la parcelle. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11 sur les règles d'implantation.
- 2.4 Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve d'être sur un terrain bâti à usage d'habitation, que la superficie réservée à ce type de stationnement ne soit pas supérieure à 15 m² et que le véhicule ne soit pas visible de la rue.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation de commerce ou d'artisanat, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'être exposées à des nuisances graves, notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les élevages, auxquels il est fait référence pour l'application de cet article, et de ne créer aucune gêne aux activités autorisées dans la zone.
- 2.6 Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition que leur voisinage soit compatible avec l'habitat.
- 2.7 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.8 La réhabilitation de bâtiments agricoles existants en lieu de stockage ou de garage, à condition de garantir leur intégration dans le site par des aménagements propices : bardage bois, pierre de pays, plaquage pierre, enduits, ...
- 2.9 La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.
- 2.10 Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

2.11 En secteur Ucs :

- Toute modification de l'aspect du site classé est à priori interdite, et les autorisations spéciales ne sont délivrées qu'à titre exceptionnel.

- L'agrandissement ou la transformation des dépôts existants (dont la création est interdite dans la présente zone) et des établissements artisanaux, à

condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement, et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

- La restauration, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes à condition que les travaux soient réalisés selon la notion de pièces d'origine c'est à dire que l'aspect général (volume, spécificités architecturales) soit conservé.

- En cas de restauration d'ancien hangar agricole, les bardages métalliques seront remplacés par ~~des matériaux bac acier pré-laqués~~ des bardages bois ou appareillages pierre. Les toitures seront en bac acier laqué.

- Les constructions nouvelles autorisées, à condition de s'harmoniser à l'architecture du bâti existant au niveau des caractères traditionnels du hameau dans lequel elles s'insèrent et dont le voisinage est compatible avec l'habitat sans engendrer de nuisances.

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage), dont la largeur serait inférieure à ~~4 mètres~~ à **5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.**

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

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.1.4 Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

3.2 Voirie :

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

3.2.1	<u>En secteur Uca :</u>	largeur minimale de chaussée : 5 m largeur minimale de plate-forme : 8 m
3.2.2	<u>En secteur Ucs :</u>	largeur minimale de chaussée : 4 m 5 m

- 3.2.3 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé conformément au plan de zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quand aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre-pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 **Electricité - Téléphone – Télédiffusion :**

Les branchements particuliers seront du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle) dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis ou dans les secteurs classés (périmètre de protection des monuments historiques).

Dans les opérations à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

En secteur Ucs : Les réseaux nouveaux doivent être réalisés par câbles enterrés ou effacés dans les secteurs bâtis, sauf contraintes techniques majeures et justifiées.

4.4 **Ordures ménagères et collectes sélectives :**

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme.

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, il convient de prévoir une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. En cas de projet urbain, cette marge de recul ne pourra être inférieure à 50 mètres, conformément au Schéma Routier du Conseil Général.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales et de 8 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces marges de recul s'appliquent en cas de changement de destination en habitation et pour les extensions, hors agglomération et hors zone urbanisée. Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes qui ne respecteraient pas la marge de recul prescrite, hors agglomération et hors zone urbanisée.

6.2 **En agglomération et en espace urbanisé**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 8 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées et doit respecter un retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe des différentes voies.

- 6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :
- 6.3.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, notamment **en secteur Ucs**. Ainsi, afin de préserver la forme urbaine caractéristique des anciens hameaux ou villages, le projet de construction pourra avoir la même implantation que la construction existante.
- 6.3.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public.
- 6.3.3 Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.
- 6.3.4 *Lorsque deux terrains sont desservis par une même voie privée, celle-ci peut être considéré appartenir à l'un des terrains pour apprécier les règles d'implantation des constructions.***

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 6.1 :

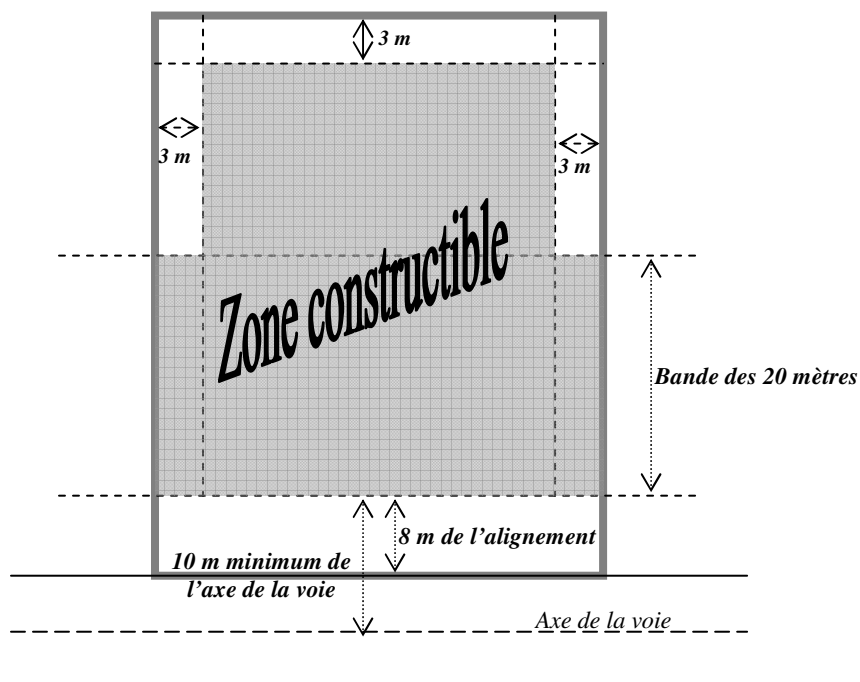
Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

- 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives situées au-delà de la bande des 20 mètres :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.



7.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, ces ouvrages pourront être implantés en limite séparative au-delà de la bande de 20 m ou en retrait de 1 m minimum dans la bande et au-delà de la bande des 20 mètres.

ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

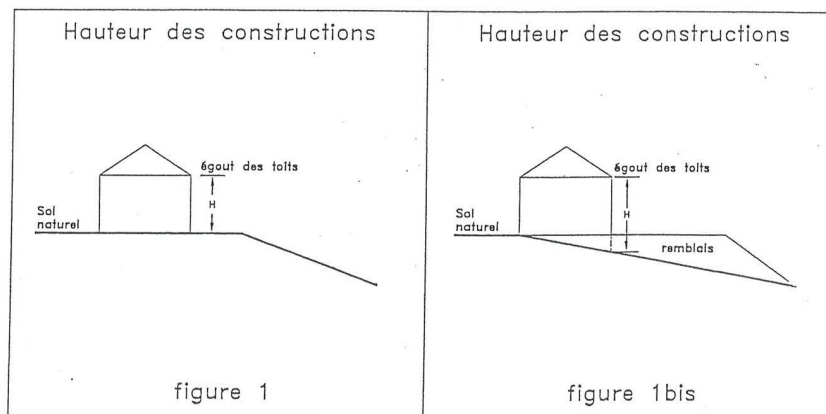
Une distance minimale de ~~4 m~~ **3m** est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toits à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades (cf. figure n°1)



- 10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.
- 10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture de leur environnement immédiat.

En secteur Ucs :

Dans le cadre de restauration ou réhabilitation de constructions anciennes, la notion " de **pièces d'origine** " devra être prise en compte dans les projets. Il s'agit de conserver l'aspect architectural traditionnel du volume des constructions et des façades qui font l'originalité et la qualité des hameaux ruraux (enduits, modénature, huisserie...)

Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.

La forme et les dimensions des baies d'éclaircissement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simple reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales sur les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Toitures

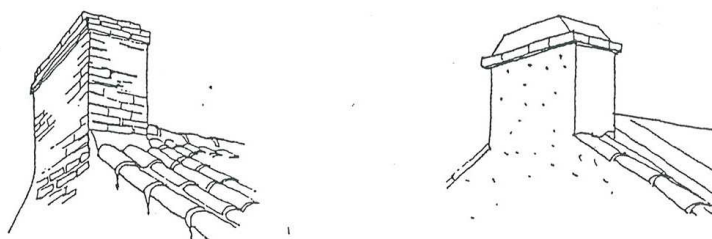
- 11.2.1 Les toitures des constructions neuves autorisées, ainsi que celles des bâtiments existants soumis à une extension, réhabilitation ou une reconstruction après sinistre doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- 11.2.2 Les toits terrasse sont autorisés pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.
- 11.2.3 Les percements de châssis ouvrants **et les puits de lumière** peuvent être autorisés ~~s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être dans le prolongement des fenêtres encastrées, et constituer une ouverture plus haute que large (dimension indicative 78 X 98).~~ **Les chiens assis et ouverture de ce type à deux pentes pourront être autorisés.**

- 11.2.4 Egout du toit **en secteur Ucs** : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux, dalles nantaises, bandeaux, ou génoise, en référence à l'architecture locale.

La hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et celle du mur de façade.

- 11.2.5 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront axées sur le faîtage. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale (cf. figure n°6).

Figure 6



11.3 Les façades

- 11.3.1 Chaque façade doit faire l'objet d'un traitement d'ensemble adapté à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière.
- 11.3.2 Les constructions neuves à usage d'habitation et les rénovations devront avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle qui font l'originalité et la qualité des hameaux ruraux dans lesquels elles s'insèrent. Une attention

particulière sera portée à l'ornementation des façades. Les enduits seront préférentiellement de type rustique, à finition grattée, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable.

- 11.3.3 En rénovation, la pierre sera rejointoyée partout où cela sera possible. En construction neuve, les enduits seront réalisés dans des tons en harmonie avec le secteur où ils se situent. Les matériaux bruts doivent être enduits ou peints. Les façades d'aspect bois sont autorisées dès lors qu'elles s'harmonisent avec l'environnement.
- 11.3.4 Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : corniche, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée, ...
- 11.3.5 Percements : Ils auront des proportions **adaptés à leur environnement. Sur les façades dans le champ de visibilité des monuments historiques ils auront des proportions** plus hautes que larges à l'exception des vitrines commerciales.

11.3.6 **En secteur Ucs** :
L'extension, la restauration, la réhabilitation, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants devront être réalisées dans le style et avec les matériaux respectant la notion de " pièces d'origine ".

- 11.4 Les annexes
Les annexes autorisées doivent être construites postérieurement à la construction principale et s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
 - 11.4.1 Les abris métalliques sont interdits.
 - 11.4.2 Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traité. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles identiques au bâtiment existant.
 - 11.4.3 Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture ...).
 - 11.4.4 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
 - 11.4.5 Les vérandas, les piscines couvertes, ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (L. 128-1, Code de la construction et de l'habitation).

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.
- 11.4.6 ***Les carports, ce sont des abris spécifiques à usage unique de stationnement. Les carports doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. La surface maximale au plancher est limitée à 18m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faitage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits). Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.***

11.5 Les clôtures

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite et limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

11.5.1 **En secteur Uca :**

11.5.1.1 Les clôtures implantées tant à l'alignement des voiries que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Uc6 ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 0 m 80 à 1,20 mètre de hauteur préférentiellement recouvert d'un chaperon en tuile demi-ronde ;
- soit d'un mur bahut d'1,20 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille peinte ou d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées et fixé sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par une lice en bois peint, teinté ou naturel, ou en plastique, dont la hauteur ne pourra excéder 1 m et obligatoirement ajourée ;
- soit par un grillage d'1 mètre maximum de hauteur, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints ou en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0 m 50 de hauteur maximum, granité et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces.
- soit en parpaings enduits des deux faces avec parement de briquettes, pierres reconstituées, ...

Lorsque le mur n'est surmonté d'aucun élément, il doit être recouvert d'un chaperon en tuiles ou en briques.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

11.5.1.2 Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives mais en dehors :

- de l'alignement des voies
- de la marge de recul
- et des espaces communs

pourront en sus de celles autorisées au 11.5.2.1 ci-avant également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein :
 - en pierres apparentes,
 - en parpaings avec parement de pierres naturelles,
 - en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces,
 - en parpaings enduits des deux faces avec parement de briquettes, pierres reconstituées, ...

La hauteur du mur doit être comprise entre 1 m et 1 m 80 de hauteur.

- soit par un grillage d'1 m 80 de hauteur, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0 m 50 de hauteur maximum, granité et de couleur.

- soit une brande de 1 m 80 maximum.

L'ensemble des clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés ou restaurés.

11.5.1.3 Les portails devront être rattachés aux murs par des piliers maçonnés enduits ou en pierre de pays, ou maçonnés enduits, recouverts ou non d'un parement de briquettes.

La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits sauf pour les soubassements indiqués au 11.5.2.1 et au 11.5.2.2.

11.5.1.4 En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1 m 50.

11.5.2 En secteur Ucs :

11.5.2.1 Les clôtures implantées tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de la marge de recul ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit par un mur de 0 m 80 à 1 mètre de hauteur, et préférentiellement recouvert d'un chaperon en tuile demi-ronde ;
- soit par un mur bahut d'un mètre de hauteur surmonté ou non de lices obligatoirement ajourées. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1 m 80 ;
- soit par un mur plein dont la hauteur devra être comprise entre 1 mètre et 1 m 80 maximum.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays.
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

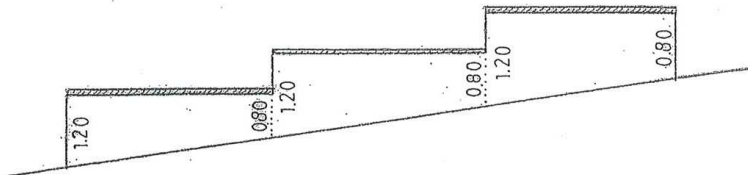
11.5.2.2 Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives mais en dehors :

- de l'alignement des voies
- de la marge de recul
- et des espaces communs

pourront en sus de celles autorisées au 11.5.3.1 ci-avant également être constituées comme suit :

- un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints ou en métal laqué, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale du grillage est limitée à 1 m 80.

11.5.2.3 Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.



11.5.2.4 Les portails devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit des piliers maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays.
- soit des piliers en pierres naturelles de pays.
- Soit des piliers maçonnés enduits ou parés de briquettes.

La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

11.5.2.5 Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés ou restaurés.

Dans tous les cas, la brande, les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits.

11.5.2.6 En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1 m 50.

11.6 Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Constructions à usage d'habitation :
Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 Constructions à usage de bureaux :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Constructions à usage commercial :
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

Au-dessus de 150 m² :

- Etablissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m²
- Pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m²

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants, cafés	Une place de stationnement par 10 m ² de salle
Hôtels restaurants	La norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion	Une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement	Une place pour 100 m ² de SHON

La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé à vocation d'enseignement, réunions, spectacles ou sports, est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

12.7 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.3 Les haies vives doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11 seront préférentiellement composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.
 - 0,50 pour les autres constructions (sans que le COS utilisé pour les surfaces affectées aux habitations de fonction puisse dépasser 0,20).
- 14.2 Pour les ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, le COS est fixé à 1.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone destinée à accueillir les activités touristiques, culturelles, de loisirs, et sportives, ainsi que les campings-caravanings et les parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UL est divisée en deux secteurs :

- **Ula** : ce secteur est réservé aux constructions et équipements collectifs liés aux activités culturelles et associatives, de loisirs, administratives, sanitaires, sociales, sportives, hôtelières, accueil et hébergement des personnes âgées, les logements de fonction ou de gardiennage...
- **Ulb** : ce secteur est réservé aux activités, aménagements, équipements et hébergements de loisirs et de sports (campings-caravanings, parcs résidentiels de loisirs (PRL) et notamment ceux à gestion hôtelière, villages de vacances...).

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

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

2.1 **En secteur Ula :**

- Les constructions et les équipements collectifs liés aux activités culturelles et associatives, de loisirs, administratives, sanitaires, sociales, sportives, hôtelières, d'accueil et d'hébergement des personnes âgées.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve d'être intégrés à l'existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées dans le secteur. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11 sur les règles d'implantation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- Les logements de fonction à condition d'être liés à la surveillance ou au gardiennage des activités en place et d'être limités à un par site d'activité.
- L'installation d'enseignes lumineuses pouvant être vues de la mer après consultation des Services Maritimes et de Navigation.

2.2 En secteur ULb :

- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les terrains de camping et de caravaning et les équipements et installations liés à leur exploitation pouvant intégrer des habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite légale.
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et notamment ceux à gestion hôtelière et les villages de vacances à condition de faire l'objet d'une étude d'insertion acceptée par la commune.
- Les équipements sportifs (piscines...) et les aires de jeux, ouverts au public.
- Les équipements collectifs et les hébergements liés au tourisme et aux loisirs.
- Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et du trafic ferroviaire.
- Les logements de fonction à condition d'être liés à la surveillance ou au gardiennage des activités en place et d'être limités à un par site d'activité.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils respectent l'architecture locale et qu'ils s'intègrent à l'environnement.
- L'installation d'enseignes lumineuses pouvant être vues de la mer après consultation des Services Maritimes et de Navigation.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage), dont la largeur serait inférieure à ~~4 mètres~~ à **5 mètres**. **Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.**
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

3.2 **Voirie :**

Non réglementé

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 **Alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article UI 1 sont interdits.

4.2 **Assainissement :**

4.2.1 **Eaux usées domestiques :**

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quand aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre-pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

4.2.2 **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 **Electricité - Téléphone - Télédiffusion :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

Les branchements particuliers seront du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle) dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis ou dans les secteurs classés (périmètre de protection des monuments historiques).

4.4 **Ordures ménagères** :

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière à proximité de l'entrée, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, il convient de prévoir une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. En cas de projet urbain, cette marge de recul ne pourra être inférieure à 50 mètres, conformément au Schéma Routier du Conseil Général.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales et de 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies.

Ces marges de recul s'appliquent en cas de changement de destination en habitation et pour les extensions, hors agglomération et hors zone urbanisée. Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes qui ne respecteraient pas la marge de recul prescrite, hors agglomération et hors zone urbanisée.

6.2 **En agglomération et en espace urbanisé**, toute construction autorisée doit être implantée en retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques ou privées.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :

6.3.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différent, le projet de construction pourra avoir la même implantation que la construction existante.

6.3.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite du domaine public.

6.3.3 Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.4 En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de 10 m à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur minimale des marges d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

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

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toits à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à l'égout des toitures soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux
 - l'harmonie des couleurs
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

En secteur ULa et pour les équipements collectifs uniquement en secteur ULb :

- 11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

- 11.2.2 Les toits terrasse sont autorisés pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toit terrasse.

11.3 Les annexes :

Les annexes autorisées doivent être construites postérieurement à la construction principale et s'intégrer au mieux dans l'environnement.

11.3.1 Les abris métalliques sont interdits.

11.3.2 Les cabanes ou abris ne doivent pas dépasser une superficie de 6 m². Elles seront en bois traité. La toiture de couleur verte ou noire ou rouge sera autorisée en bardeaux bois ou bitumeux ou bac acier laqué. La couleur de la toiture de l'abri devra cependant être identique à celle du mobil home ou de l'habitation légère de loisirs existant sur la parcelle et en harmonie avec le règlement intérieur du camping. Ils pourront être tolérés en vinyle nervuré, et devront s'harmoniser avec les structures mobiles proches existantes.

11.3.3 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite et limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs. L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

11.4.3 En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints d'une hauteur minimale de 1,50 m.

11.5 Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- 13.2 Obligation de planter :
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, choisies parmi les essences présentes dans l'environnement.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU*****CARACTERE DE LA ZONE 1AU***

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future sous forme d'habitat, accompagné de services et d'activités urbaines.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...), à l'intégration dans le site, et au respect de l'environnement.

La zone 1AU comprend trois secteurs :

- Le **secteur 1AUa*** qui concerne le site de la " pièce de l'Etang " situé au Nord du centre bourg et dit " secteur du bourg " .
- Le **secteur 1AUb*** du quartier du Diable.
- Le **secteur 1AUc*** du quartier de Trinlepré.

Le secteur 1AUa du bourg et le secteur 1AUb du quartier du Diable à l'Est du bourg sont compris dans le périmètre de la ZAC du Diable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole et industriel.
- 1.2 Les entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place et dans la zone 1AU.
- 1.3 Les dépôts en plein air de matériaux de constructions, de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables non mentionnés à l'article 1AU2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AU2.
- 1.5 Les carrières et les gravières.
- 1.6 Le stationnement de caravanes et de camping-cars, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2.
- 1.7 L'implantation des mobil-homes.
- 1.8 Les garages collectifs de caravanes.

- 1.9 Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant pour vocation la création d'habitations.
- 1.10 Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.11 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.12 Les parcs d'attractions.
- 1.13 Les éoliennes individuelles.
- 1.14 Les lasers lumineux.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11 sur les règles d'implantation.
- 2.3 Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 15 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- 2.4 L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation, de service, de commerce, d'artisanat et d'équipement collectif aux conditions cumulatives suivantes :
 - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
 - de respecter l'orientation d'aménagement.
 - de ne pas rendre plus onéreuse l'urbanisation complète de la zone 1AU.
 - que les équipements et réseaux nécessaires soient réalisés ou programmés ou qu'il y ait une possibilité de raccordement direct aux réseaux ou équipements publics existants à proximité.
- 2.6 Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- 2.7 Les dépôts de matériaux de construction dans le cas de chantiers en cours.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage), dont la largeur serait inférieure à ~~4~~ **4 mètres à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.**
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où le gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.2 Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à la condition suivante :

La plate-forme et la largeur de la chaussée devront être en rapport avec leur destination (voie de liaison ou de desserte) et avec l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quand aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre-pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

Une cuve d'eaux pluviales pourra être aménagée mais celle-ci devra être enterrée et l'évacuation du trop plein devra être redirigée vers le réseau existant.

4.3 Electricité – téléphone - télédiffusion :

Les branchements particuliers et les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 Ordures ménagères et collectes sélectives :

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, il convient de prévoir une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. En cas de projet urbain, cette marge de recul ne pourra être inférieure à 50 mètres, conformément au Schéma Routier du Conseil Général.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul s'appliquent en cas de changement de destination en habitation et pour les extensions, hors agglomération et hors zone urbanisée. Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées en arrière

ou au droit du nu des façades existantes qui ne respecteraient pas la marge de recul prescrite, hors agglomération et hors zone urbanisée.

6.2 En agglomération et en espace urbanisé :

6.2.1	En secteur 1AUa , le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
6.2.2	En secteur 1AUb , les constructions peuvent être implantées à partir de l'alignement.
6.2.3	En secteur 1AUc , le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées et doit respecter un retrait de 10 m par rapport à l'axe des différentes voies.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :

6.3.1 Lorsque la construction est sur un terrain bordé par plusieurs voies. Le projet se verra appliquer les règles d'implantation de l'article 6.2 sur une seule des voies – sur les autres voies, on appliquera les règles d'implantation de l'article 7.

6.3.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...) : le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié à partir de l'alignement ou retrait de 3 m minimum de l'alignement.

6.3.3 Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3.4 Dans le cas d'opérations d'aménagement définissant les règles d'implantation propres à l'opération.

6.4 En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

Les annexes pourront être implantées à 2 m de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

- 7.2 **Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ces ouvrages pourront alors être implantés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.
- 7.3 Dans le cas d'opérations d'aménagement définissant les règles d'implantation propre à l'opération, les dispositions du présent article ne s'appliquent que vis-à-vis des limites séparatives extérieures à l'opération.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

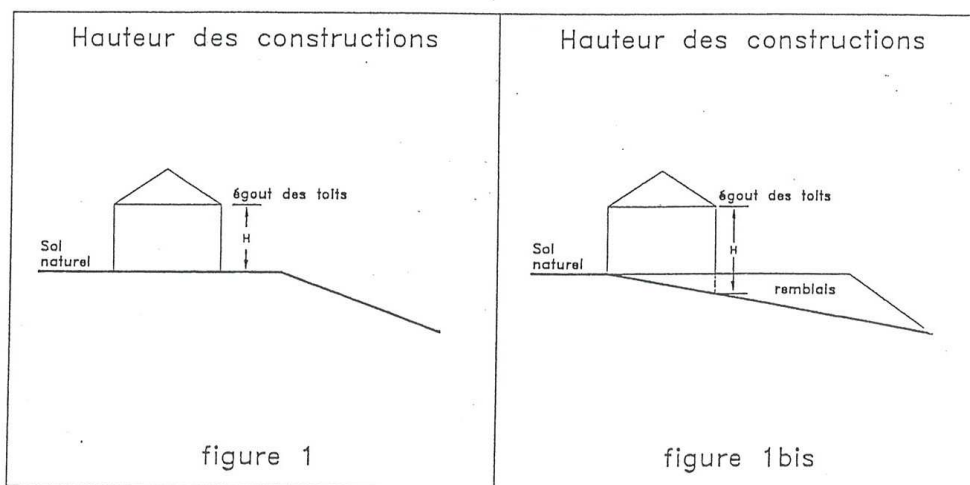
Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

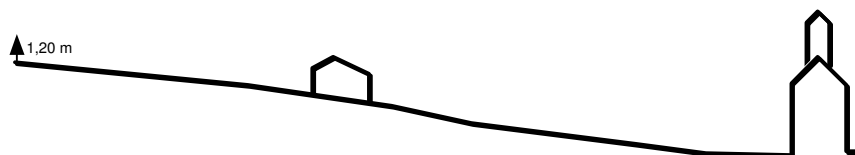
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades (cf. figure 1).



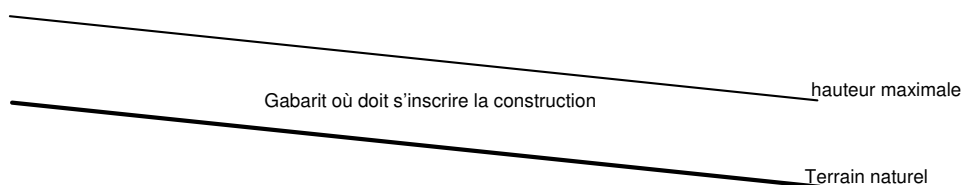
- 10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres ou 8 m à l'égout des toits conformément à la localisation donnée par l'orientation d'aménagement, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire. Pour les constructions à usage d'hébergement collectif, hôtelier, sanitaire et social ainsi que les constructions à usage scolaire et administratif, la hauteur maximum sera de 9 m à l'égout des toitures soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.
- 10.2 Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, équipements publics et autres superstructures.

- 10.3 Toute construction ou plantation nouvelles susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans l'angle de vue défini aux documents graphiques, est interdite.

Le niveau de perception original sera situé à 1,2 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques et passant à son extrémité par la ligne horizontale d'égout du toit de la nef de l'Eglise Madame, sur toute la longueur de l'édifice.



La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale telle que précisée ci-dessus, ne pourra être dépassée.



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumétrie :

De manière générale, les volumes devront s'apparenter à ceux des maisons traditionnelles, qui se composent d'un volume principal simple, assez étroit et allongé, auquel s'accrochent des volumes secondaires.

~~Les volumes à étage doivent préserver au moins partiellement des continuités verticales de façades sur les deux niveaux. Les retraits de la façade d'étage dissociant volume haut et partie basse par un bandeau de tuile sont à exclure.~~

Les volumes secondaires devront présenter une importance limitée, compatible avec le volume principal, et participer à l'intégration de la construction au terrain.

11.2 Façades :

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les enduits seront à finition fine et sans reliefs, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable, en excluant les couleurs artificielles (tirant sur le jaune, le rose, ...). Les panneaux de bardages en bois peint ou panneaux de pierre apparente locale sont autorisés, voire préconisés, pour la composition et l'animation des façades.

~~Les percements auront des proportions nettement plus hautes que larges et une largeur limitée, au moins pour les façades exposées sur les espaces communs.~~

Les façades sur jardin pourront présenter des baies de plus grande dimension, des verrières et vérandas à condition que leurs proportions et leur localisation préserve une composition d'ensemble équilibrée.

11.3 **Toitures :**

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite demi-ronde, tige de botte ou similaire, de teinte rouge nuancée et d'aspect identique à celle de la construction à laquelle elle s'accolé.

La pente de toiture imposée pour les constructions principales est de 20°.

~~Les toits terrasse sont autorisés. pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.~~

~~Ils ne peuvent être utilisés~~ Sur le volume principal ~~que s'ils mettent~~ **devront mettre** en œuvre un système de végétalisation permanent conforme aux normes et restent compatibles avec les constructions environnantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'esprit de verrières à l'architecture du toit.

Les souches **de cheminées** seront axées sur le faîtage et sorties de préférence à l'aplomb des pignons.

11.4 **Annexes :**

Le volume de la construction annexe éventuelle, non accolée à la construction principale, doit présenter un gabarit limité : 2,50 m de large, 4 m de long, 2,25 m à l'égout des toitures et 3,20 m de hauteur maximum.

Les matériaux devront être de même nature et d'aspect que ceux utilisés pour la construction principale. La couverture sera en tuiles avec une pente comprise entre 16° et 20°, en harmonie avec celle de la construction principale.

Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 **Garages :**

Les garages éventuels, détachés de la construction principale, auront une surface au sol de 25 m² maximum et une hauteur ne dépassant pas les 3,20 m. Le garage attenant à la construction principale se verra appliquer les règles de hauteur et de surface au sol de cette dernière.

Les matériaux devront être de même nature et d'aspect que ceux utilisés pour la construction principale. La couverture sera en tuiles avec une pente comprise entre 16° et 20°, en harmonie avec celle de la construction principale.

Les garages visibles depuis les espaces publics devront être composés avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect.

11.6 **Vérandas :**

Elles seront composées avec le volume de la maison, en continuité de la pente de toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.

11.7 **Carports :**

Ce sont des abris spécifiques à usage unique de stationnement. Les carports doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. La surface maximale au plancher est limitée à 18m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faitage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits). Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

11.7 Les clôtures dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

11.7.1 En limite séparative : Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques de 1 m à 1,80 m de hauteur. Elles seront doublées d'une haie vive de même nature que les haies plantées en limite du domaine public, réalisées à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants. Les haies de conifères (thuyas, ifs, cupressus et autres hybrides, ...) ou de feuillus d'une seule espèce (laurier palme, cotoneaster, pyracanthas, ...) sont notamment interdites.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur enduit des deux côtés, de 1,80 m de hauteur maximum, peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

11.7.2 En limite du domaine public dans le secteur 1AUb : la clôture éventuelle sera constituée d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées vert avec poteaux métalliques, également plastifiés vert, de 1 m de hauteur maximum.

S'agissant des clôtures en limite du domaine public du **secteur 1AUa**, celles-ci seront définies dans le projet global des permis groupés ou permis d'aménager.

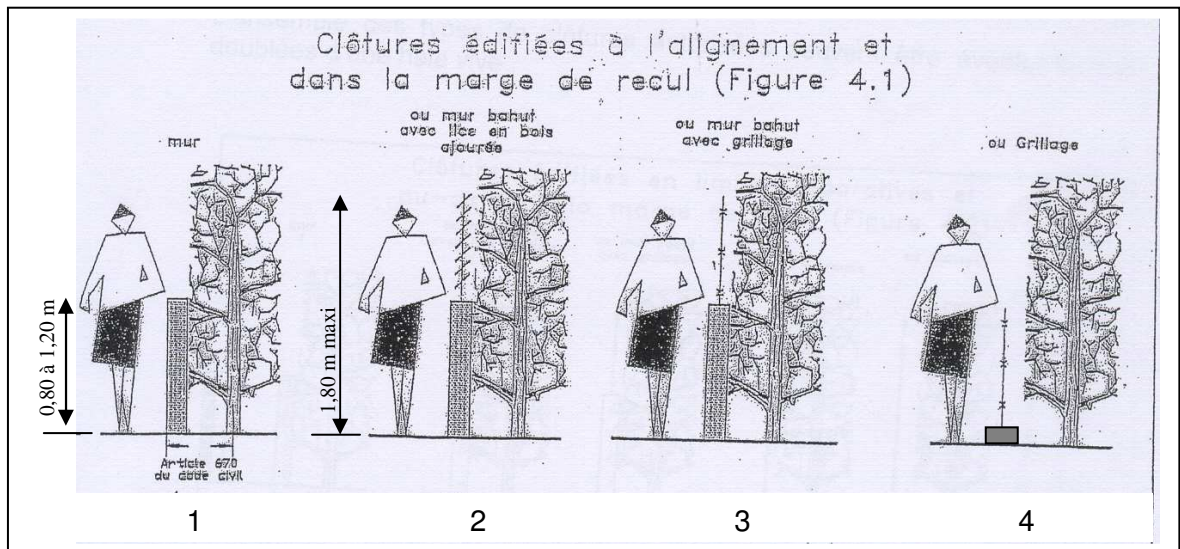
11.8 Les clôtures dans le secteur 1AUc :

11.8.1 Les clôtures implantées tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AU6 ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 0 m 80 à 1,20 mètres de hauteur (cf. figure n°4.1, illustration 1).
- soit d'un mur bahut de 0 m 80 à 1,20 mètres de hauteur surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 (cf. figure n°4.1, illustration 2).

- soit d'un mur bahut de 0 m 80 à 1,20 mètres de hauteur surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 (cf. figure n°4.1, illustration 3).

- soit par un grillage d'1,20 m de hauteur, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0 m 50 de hauteur maximum et de couleur (cf. figure n°4.1, illustration 4).



Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays.
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

Conformément à l'article **31** du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite et limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

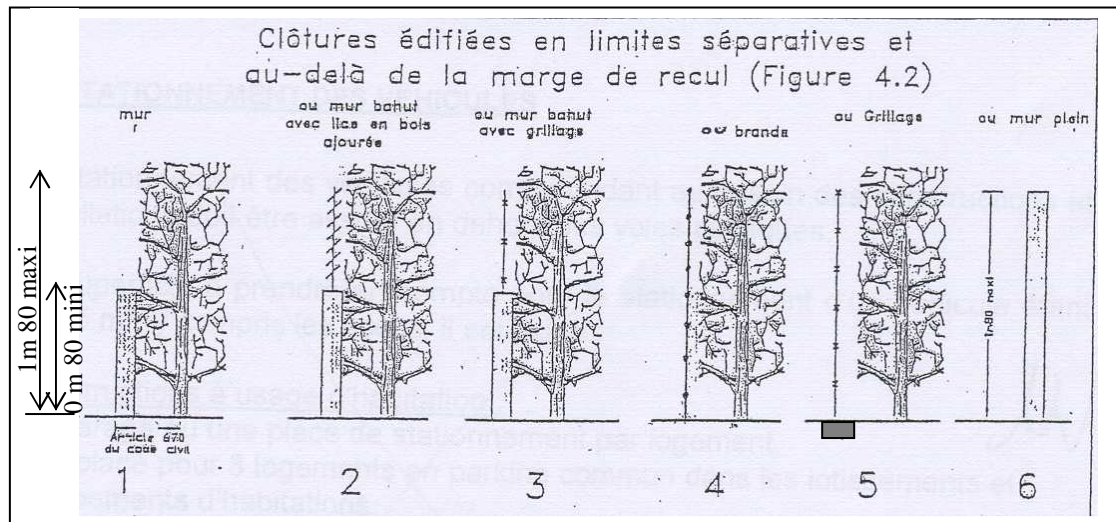
11.8.2 Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives mais en dehors :

- de l'alignement des voies
- de la marge de recul
- et des espaces communs

pourront, en sus de celles autorisées au 11.8.1 ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein (cf. figure 4.2, illustration 6) :
 - en pierres apparentes de pays.
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques.

La hauteur du mur doit être comprise entre 0,80 m et 1 m 80 de hauteur.



- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs (Cf. figure 4.2, illustration 5).

- soit une brande de 1 m 80 maximum (Cf. figure 4.2, illustration 4).

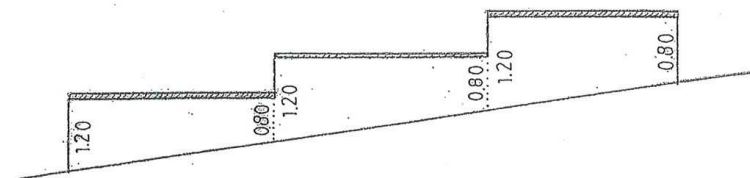
L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

11.8.3 Les portails devront être rattachés aux murs par des piliers maçonnés enduits ou en pierre de pays, ou maçonnés enduits, recouverts ou non d'un parement de briquettes.

La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

11.8.4 Dans tous les cas, les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits sauf pour les soubassements indiqués au 11.8.2 et 11.8.3.

11.8.5 Dans les rues en pentes, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



11.8.6 Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du domaine SNCF. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du domaine SNCF.

- 11.8.7 En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie SNCF et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1 m 50.
- 11.9 **Des dispositions différentes pourront être appliquées aux équipements publics.**

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Constructions à usage d'habitation :

- **Dans les zones 1AUa et 1AUc** : au moins deux places de stationnement par logement dont une place doit être obligatoirement intégrée dans le volume de la construction principale ou dans une annexe (garage, préau) réalisée simultanément avec la construction principale.
- **En zone 1AUb** : au moins trois places de stationnement par logement dont une place doit être obligatoirement intégrée dans le volume de la construction principale ou dans une annexe (garage, préau) réalisée simultanément avec la construction principale.

12.2 Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- 12.3 La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé à vocation d'enseignement, réunions, spectacles ou sports, est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants sur les parcelles devront être préservés.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S., les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, les infrastructures et superstructures publiques, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions peuvent être implantées à partir de l'alignement.

- 6.2 Des implantations autres que celle prévue au paragraphe 6.1 sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

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

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
- soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
 - soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2 **Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ces ouvrages pourront alors être implantés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.