Préfailles

Qui y mouille, y reste...

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PREFAILLES

REGLEMENT ECRIT

06 mai 2015

Le 18 décembre 2015

PIECE DU PLU

4.1

Cittànova

Sommaire

PREAMBULE **3**
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
LES ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT 6
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **9**
CHAPITRE 1 : ZONE UA 11
CHAPITRE 2 : ZONE UV 23
CHAPITRE 2 : ZONE UH 33
CHAPITRE 2 : ZONE UB 45
CHAPITRE 3 : ZONE UC 57
CHAPITRE 1 : ZONE UE 67
CHAPITRE 1 : ZONE UF 73
CHAPITRE 1 : ZONE UL 81
CHAPITRE 1 : ZONE UP 87
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **93**
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUB 95
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **105**
CHAPITRE 1 : ZONE N 107
TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS **121**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES 123
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE 124
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES ARCHEOLOGIQUES 126
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES 127
ANNEXES **129**
ANNEXE N°1 : DEFINITIONS 131
ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT 135
ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES RECOMMANDEES 137
ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE 139

PREAMBULE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones Urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zones à Urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Zones Naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

LES ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit se structure autour de 16 articles qui sont les suivants :

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le règlement peut interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, occupations et utilisations du sol.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article 3 permet de :
-prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises, -
permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (défense incendie, ramassage des déchets…).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'article 4 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'article 5 a été limité par la loi ALUR aux zones d'assainissement individuel. Il permet de demander une surface de terrain adaptée aux exigences d'assainissement.

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 6 et 7 sont obligatoires, leur contenu participe très largement à la définition de la forme urbaine :
-préoccupations à l'origine d'hygiène et de voisinage,
-objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publique (éviter la propagation d'incendie entre bâtiments, ensoleillement minimal…),
-organisation du paysage urbain, déterminant la composition du bâti

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

L'article 8 complète les deux articles précédents en prévoyant le cas des constructions sur une même parcelle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'article 9 définit l'emprise au sol maximal des constructions. L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction au nu extérieur des façades (épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Les éléments en débords (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction ne sont inclus que lorsqu'ils dépassent de plus de 50cm le nu extérieur des façades.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 règlemente l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.
Les règles peuvent concerner :
-les formes : volumétrie générale, toiture, ouvertures…
-les couleurs et les types d'aspects de matériaux de façade et de
toiture -l'intervention sur le bâti existant,
-les clôtures (hauteur et aspect).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

L'article 12 définit les obligations de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions. Il peut prévoir la création de stationnement pour les deux roues et les véhicules non motorisés dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article 13 définit les obligations des porteurs de projet en termes d'espaces libres et de plantations. Il permet notamment :
-de demander le maintien ou le remplacement de tout ou partie de la végétation présente, -
d'imposer un pourcentage de la surface de la parcelle à maintenir en pleine terre,
-de définir des prescriptions relatives aux éléments paysagers repérés.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi ALUR a supprimé l'article 14.

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 15 définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Il est notamment intéressant pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'article 16 définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
Il permet par exemple de demander la mise en place de fourreaux en attente pour un raccordement futur à une infrastructure haut débit.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations à l'alignement des voies ou en léger retrait et en mitoyenneté, cadrant l'espace rue. Du fait de l'évolution de l'urbanisation, des villas balnéaires sont venues s'insérer dans ce tissu; elles sont implantées en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. La qualité architecturale des constructions participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du centre-bourg. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone UA comprend deux secteurs :

***Le secteur UAa**, qui correspond au sud du centre-bourg où les hauteurs des constructions autorisées sont plus limitées,*

***Le secteur UAp**, qui correspond au secteur bâti aux abords du port à la Pointe Saint-Gildas, où seules sont autorisées les constructions sous réserve que les rez-de-chaussée aient une vocation commerciale, artisanale ou de service.*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrain de campings et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme «linéaires commerciaux», le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements est

interdit sauf dans les cas cités à l'article UA 2. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Dans le secteur UAp uniquement, sont de plus interdites les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions autorisées à l'article UA2.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.
- S'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce, le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements le long des voies repérées aux documents graphiques comme «linéaires commerciaux» est autorisé:

-pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, etc,

-pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage,

-pour une surface à l'arrière de la construction.

De plus, dans le secteur UAp uniquement, sont autorisées les constructions sous réserve que les rez-de-chaussée aient une vocation commerciale, artisanale ou de service.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Dans le cas d'un programme de logements, un seul accès à l'unité foncière sera autorisé. Un second accès pourra être autorisé s'il est de nature à faciliter la circulation.

Les accès et les sorties des nouvelles constructions sur la corniche sont interdits.

Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement .

L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.

Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres. Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.
  Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,20 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction voisine existante.
- Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.
  Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

- **Dans la zone UA et le secteur Uap :**

Dans la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

En dehors de la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres.

- **Dans le secteur UAa :**

Dans la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

En dehors de la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- pour les établissements divers

-Hôtel : deux places de stationnement pour trois chambres,

-Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

-Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs

Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement.

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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE UV

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UV correspond tissu bâti de la frange littorale. Il est caractérisé par la présence de nombreuses villas balnéaires, implantées en retrait par rapport à la voie et entourées d'un jardin arboré clos. La qualité architecturale et les nombreux espaces jardinés et arborés participent au cadre de vie préfaillais et à la constitution d'une entité urbaine d'intérêt patrimonial.

Le secteur UV est destiné prioritairement à l'habitat. Son patrimoine architectural et paysager doit être préservé tout en permettant l'évolution progressive du tissu.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrain de campings et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans les espaces jardinés identifiés sur le document graphique (jardins entre le domaine public maritime et les constructions les plus proches), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre IV du présent règlement.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions

autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Les accès et les sorties des nouvelles constructions sur la corniche sont interdits.

Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 4 mètres ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ;
- Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

Pour une annexe d'une emprise au sol limitée à 30 m² et ne dépassant pas 3,20m de hauteur, une implantation sur une limite séparative latérale et une limite séparative de fond de parcelle est autorisée, dans la limite d'une annexe par parcelle.

Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m² à la date de révision du PLU et que la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'implantation sur l'autre limite est néanmoins autorisée pour les extensions des constructions existantes.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

ARTICLE UV 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;

- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, ainsi qu'en limite séparative avec une autre propriété bâtie sur la profondeur des jardins protégés, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.

- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul et des jardins protégés, est interdit l'emploi de plaques de béton.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- pour les établissements divers

-Hôtel : deux places de stationnement pour trois chambres,

-Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

-Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs

Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement.

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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 35% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UV 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UV 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE UH

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UH correspond aux extensions urbaines réalisées « au coup par coup » à dominante résidentielle. Il s'agit de secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées. Le bâti est généralement implanté en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Le tissu de la zone UB se densifie depuis quelques années via les divisions parcellaires notamment.

Le secteur UH est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la commune.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions

autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313.

Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

-soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer;

-soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD313. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

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

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de la voie existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

  Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :

-la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,20 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.

- La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite en dehors de la bande principale ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.

- soit en retrait. Dans ce cas :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

-Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

Pour une annexe d'une emprise au sol limitée à 30 m² et ne dépassant pas 3,20m de hauteur, une implantation sur une limite séparative latérale et une limite séparative de fond de parcelle est autorisée, dans la limite d'une annexe par parcelle.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, si la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'extension devra obligatoirement s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative opposée avec une marge de recul d'au moins 3 mètres, et 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

Dans la bande principale dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

En dehors de la bande principale :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- pour les établissements divers

-Hôtel : deux places de stationnement pour trois chambres,

-Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

-Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs

Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement.

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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines relativement denses, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est caractérisée par la répétition de modèle-types de constructions, souvent implantées en retrait par rapport à la voie. Les types d'habitat sont relativement diversifiés (individuel groupé, individuel pur, petit collectif…).

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone UB comprend un secteur UBc, qui correspond à l'opération du Bois Roux où une hauteur plus importante est autorisée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre IV du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre IV du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313.

Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées et parallèlement à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent également s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD313. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
Une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD313 est autorisée dans les cas suivants :

-lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;

-les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mat de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.
- Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

  Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

Pour une annexe d'une emprise au sol limitée à 30 m² et ne dépassant pas 3,20m de hauteur, une implantation sur une limite séparative latérale et une limite séparative de fond de parcelle est autorisée, dans la limite d'une annexe par parcelle.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur UBc uniquement, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitement suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole, lisse

- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la RD313 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- pour les établissements divers

-Hôtel : deux places de stationnement pour trois chambres,

-Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

-Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs

Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement.

<u>Modalités d'application</u> : 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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 25% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le secteur UC correspond à un secteur d'habitat bordant des espaces naturels, à la limite d'une coupure d'urbanisation, qui n'est pas, à ce titre, destiné à être densifié. Le tissu bâti très peu dense est caractérisé par des constructions individuelles implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les commerces et l'artisanat ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- La création de campings.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Dans le cas des chemins non ouverts à la circulation motorisée, le recul minimum sera ramené 6 mètres.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 6 mètres.

Ce retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.
Pour tout le secteur UC, dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, celles-ci peuvent être aménagées, réhabilitées ou reconstruites après sinistre au même emplacement.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes

d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitement suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- pour les établissements divers

-Hôtel : deux places de stationnement pour trois chambres,

-Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

-Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs

Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement.

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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 70% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 1 : ZONE UE

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements collectifs et au confortement des activités existantes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les campings et les parcs résidentiels de loisirs;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction en limites séparatives ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

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

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 1 : ZONE UF

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UF correspond à la zone d'activité artisanale. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UF, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage industriel autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings et les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans la zone non aeficandi repérée sur le document graphique, toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activités artisanales et industrielles, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hôtellerie et de bureaux sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

Dans le secteur ayant accueilli l'ancienne décharge repéré sur le document graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la nature des sols, comme précisé au chapitre 1 au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF, sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.), dans la limite d'une par entité foncière existant à la date de révision du PLU et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel.
- Les constructions à usage industriel sous réserve d'être compatibles avec les autres activités de la zone et que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les autres activités de la zone et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur soumis à des risques du fait de la nature des sols repéré sur le document graphique, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul par rapport à la voie minimal de 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD313. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD313 est autorisée dans les cas suivants :

-lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;

-les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mat de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 5 mètres.

Par rapport aux autres limites, les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Aspect extérieur des constructions

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,0 mètres minimum.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la RD313 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

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

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 1 : ZONE UL

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Cette zone est destinée à accueillir les terrains de camping et/ou de caravaning ainsi que les activités sportives et de loisirs connexes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UL 2.

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

Dans la zone UL, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.) ;
- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dans les campings sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités sportives et de loisirs ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités d'hébergement de plein air (restaurant, commerce, piscine, bâtiment de stockage, bureaux) ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créées de 5 mètres minimum.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de recul sera de 3 mètres minimum.

Ce retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Aspect extérieur des constructions

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale, ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,0 mètres doublé d'une haie vive. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'unité foncière devra justifier d'un minimum de 30% d'espace de pleine terre.

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 1 : ZONE UP

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Cette zone est destinée à l'accueil des activités portuaires professionnelles et de plaisance. Elle est réservée aux équipements liés et constructions à usage de services, loisirs, commerces, etc. nécessaires à l'exploitation et à l'animation du port et de ses abords. Elle se situe en grande partie sur le domaine public maritime.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article UP 2, y compris :

- les enseignes lumineuses ou autres éclairages privés ou publics et feux fixes ou rythmés visibles de la mer, susceptibles de compromettre la sécurité de la navigation.
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de résidences mobiles de loisirs ;
- La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de matériaux de construction, de ferrailles, de déchets de toute nature.

Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des constructions et installations précisées à l'article 2AUc 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont autorisées les constructions ou installations si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Dans la zone UP, sont autorisées :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de prendre en compte les préoccupations environnementales ;

- Les équipements sportifs, les équipements d'intérêt collectif (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, etc.) et les constructions liées à ces équipements ainsi que les installations commerciales, artisanales et industrielles sous réserve d'être strictement liés au fonctionnement et à l'animation du port ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées au fonctionnement des installations admises dans la zone ;
- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, sous réserve que ne soit opéré aucun changement de destination ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le document graphique, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une enveloppe définie par un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites du bassin maritime.

Toutefois, dans le cas où un type d'activité particulier justifie d'une proximité immédiate du bassin, cette règle de recul n'est pas applicable.

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

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de recul sera de 3 mètres minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- Pour la capitainerie.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé un nombre de places suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins engendrés par les différentes activités prévues.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UP 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone 1AUB correspond à un secteur naturel immédiatement constructible, une zone destinée à l'accueil de nouvelles constructions. La zone 1AUB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone 1AUB comprend un secteur 1AUBc où une hauteur plus importante est autorisée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone 1AUB, à l'exception du secteur 1AUBc, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Dans le secteur 1AUBc uniquement, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD313. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

Une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD313 est autorisée dans les cas suivants :

-lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;

-les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mat de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.

ARTICLE 1AUB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- En cas d'implantation en limite séparative :

-La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.

- En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

-Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE 1AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

Dans la zone 1AUB :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur 1AUBc uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres sauf à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque celle-ci le précise.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitement suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la RD313 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m².

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment la réserve naturelle régionale. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- ***Un secteur Nm**, qui correspond à l'espace naturel de la mer incluant en partie le domaine public maritime ;*

- ***Un secteur Ns**, qui correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;*

- ***Un secteur Nd** qui correspond aux parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages ;*

- ***Un secteur Nl**, qui correspond à l'emprise des campings ;*

- ***Un secteur Nc**, qui correspond à une aire de camping-cars ;*

- ***Un secteur Na**, qui correspond à l'aire de lagunage liée au camping de la Pointe ;*

- ***Un secteur Np**, qui correspond à des espaces naturels à valoriser en lien avec la mise en valeur de l'entrée du secteur de la Pointe Saint-Gildas, sa fréquentation et avec les installations portuaires.*

- ***Un secteur Nx**, délimitant des espaces naturels entretenus par l'activité agricole, aux franges de l'espace urbanisé.*

- ***Un secteur Nr**, qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitées, où les extensions limitées des constructions à usage d'activités économiques sont autorisées.*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article N 2.

Sont notamment également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2.

Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas prévus à l'article L146-4 III du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue et au paysage identifiés sur le document graphique (zones humides, haies, etc.), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre IV du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre IV du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont autorisées les constructions ou installations si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Dans l'ensemble des zones toute ou en partie incluses dans le Domaine Public Maritime : toute occupation est soumise à autorisation préalable des gestionnaires du Domaine Public Maritime.

Dans le secteur Nm, sont uniquement autorisés les installations, constructions, aménagements et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, la sécurité civile ou la défense contre la mer lorsque leur localisation, sur celui-ci, répond à une nécessité topographique ou technique impérative.

Dans le secteur Ns, sont uniquement autorisées :

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans le secteur Nd, sont uniquement autorisées :

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% et dans la limite de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date de révision du PLU ;

- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le secteur Nx, sont uniquement autorisées :

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans le secteur Nl, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les

postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations s'ils sont nécessaires à la mise en place des divers réseaux ;
- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% et dans la limite de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date de révision du PLU ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- L'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date de révision du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping ;
- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs;
- Les aménagements liés et nécessaires à l'activité de camping en accord avec la loi Littoral.

Dans le secteur Na, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements et les installations nécessaires à la création, à l'extension et à l'entretien des bassins de lagunage.

Dans le secteur Nc, sont uniquement autorisés :

- Les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aire de camping-cars ;
- Le stationnement de camping-cars.

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des services publics,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- Les aménagements paysagers sous réserve d'être conformes à la loi Littoral.

Dans le secteur Nr uniquement, sont de plus autorisés :

- La réfection du bâtiment existant et l'extension de ce dernier si elle est nécessaire à l'exercice d'activités économiques, dans le prolongement du bâtiment existant à la date de révision du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol et à l'exclusion de toute surélévation.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le document graphique, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, haies, etc.), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre IV du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre IV du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Nr.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

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

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nr :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes.

Dans le secteur Nr, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des voies existantes.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées …), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD313. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD313 est autorisée dans les cas suivants :

-lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;

-les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mat de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.

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

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nr :

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Dans le secteur Nr, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des voies existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date de révision du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nl :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de commerce ne peut excéder 7 mètres. La hauteur maximale pour toutes les autres constructions est de 3 mètres.

Dans le secteur Nl, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme (traditionnel ou contemporain), il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes

d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur les voies publiques ou privées, et en limite séparative avec une autre propriété, les types de traitement suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la RD313 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'unité foncière devra justifier d'un minimum de 30% d'espace de pleine terre.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les zones de vigilance affichées sur le document graphique correspondent à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69.

TERRAINS AYANT ACCUEILLI UNE ANCIENNE DECHARGE

A l'intérieur de la zone où figure les terrains ayant accueilli une ancienne décharge, les projets de constructions peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement exhaustif réalisé dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

Les zones humides figurant sur le document graphique sont protégées. Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la règlementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'eau, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE Estuaire de la Loire et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres et haies protégés repérés sur le document graphiques doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.

Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées (article 13 de toutes les zones). Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence. Cette réduction partielle est également autorisée au sein des secteurs de projet dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

LES ESPACES ARBORES AU SEIN DU TISSU URBAIN PRESERVES AU TITRE DU L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention dans les secteurs délimités au titre du L123-1-5 III 2° au document graphique comme espace boisé au sein du tissu urbain sont à préserver est soumise à déclaration préalable.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé. La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande d'interventions de nature détruire totalement ou partiellement un espace boisé sera prise en fonction :

- De la qualité, de la situation et de l'orientation du sujet par rapport aux enjeux écologiques, paysagers et de performances énergétiques des constructions ;

- De la densité des espaces boisés à proximité immédiate et de la présence de sujets jouant un rôle similaire ;

- Du projet d'aménagement auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure (création d'un accès à la parcelle, etc.), replantation prévue, etc.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un arbre compris dans l'espace boisé sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences recommandées à l'annexe 3 du présent règlement écrit), de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

JARDINS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention portant sur les jardins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ainsi que tout aménagement, sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente les jardins repérés sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinés de pleine terre sont à maintenir. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif et pour la reconstruction à l'identique de constructions et aménagements existants à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES ARCHEOLOGIQUES

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALE AU TITRE DU L123-1-5 IV 1° DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conserver, modifier ou créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses**.**

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions de faible emprise, limitées à 30m², ne dépassant pas 3,20m de hauteur, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés: propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

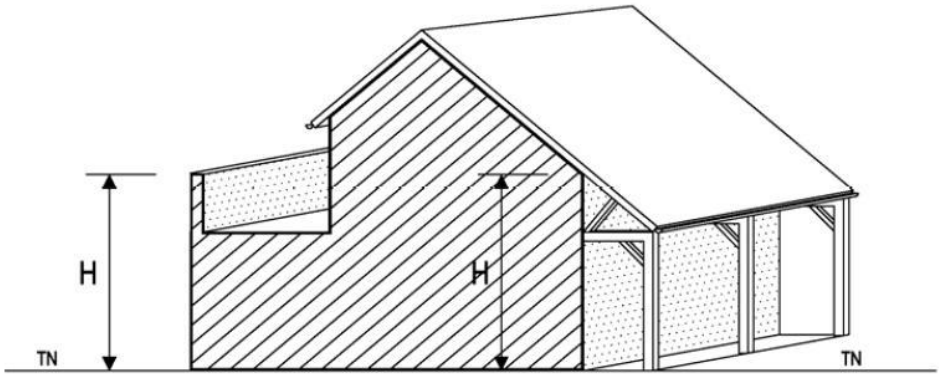
Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction au nu extérieur des façades (épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Les éléments en débords (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction ne sont inclus que lorsqu'ils dépassent de plus de 50cm le nu extérieur des façades.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur absolue : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.
L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 40m² de surface de plancher et 2 places au-delà.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement ou 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m² de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m² de surface de plancher

EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.

ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place pour 50m² de surface de plancher
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place pour 30m² de surface de plancher
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,

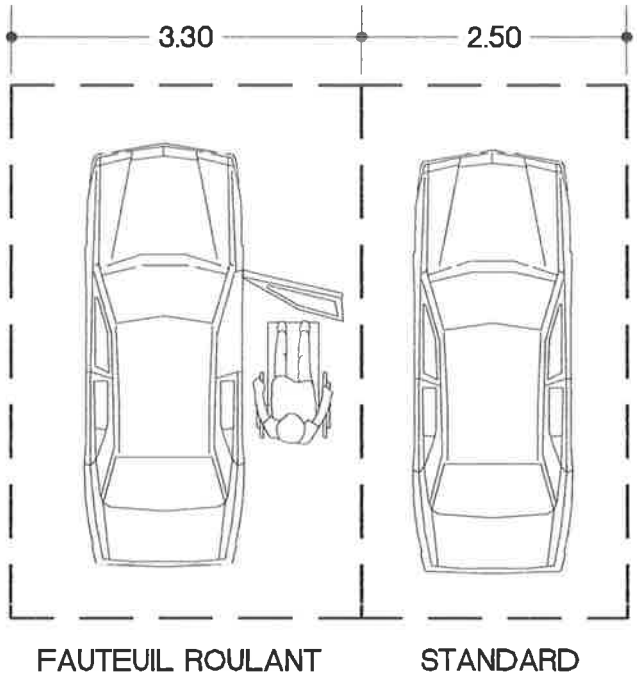
- libre de tout obstacle,

- protégée de la circulation,

-sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

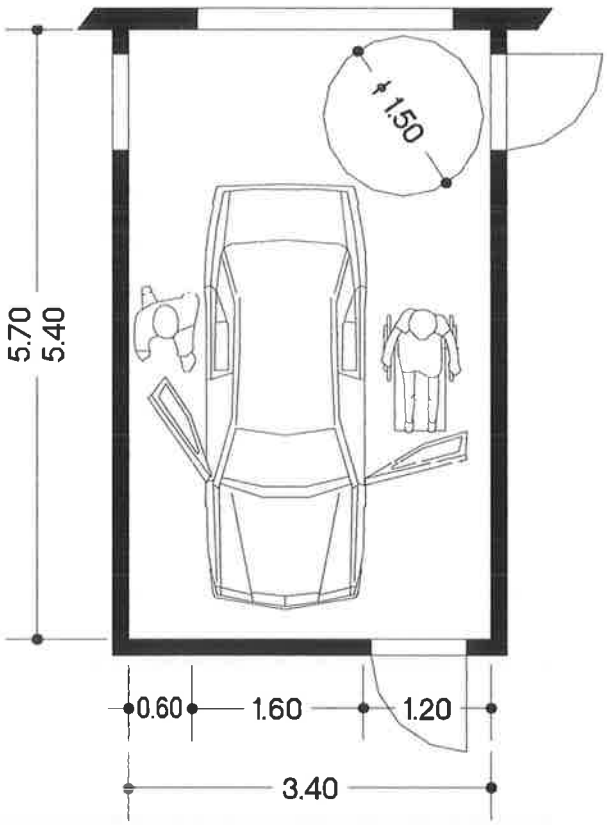
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES RECOMMANDEES

Source : CAUE de Loire-Atlantique – Fiches-Conseil réalisées pour la ville de Préfailles

Les essences qui composent la haie

Le choix des essences pour planter ou restaurer une haie bocagère se base sur les essences observées dans la campagne. L'observation des haies bocagères sur la commune met en évidence la présence des végétaux suivants : le chêne pédonculé et le frêne commun qui dominent largement. À ces essences dominantes sont associées d'autres espèces.

Arbres composant la haie

Chêne pédonculé, frêne commun, merisier, alisier torminal, érable champêtre, poirier commun, aubépine.
On remarque des ormes, mais atteints par la graphiose, ils meurent dès qu'ils grandissent.

Arbustes et petits arbres composant la haie

Noisetier (terrain frais), sureau noir (terrain plutôt frais), prunellier, cornouiller sanguin, viorne obier, églantier, bourdaine, fusain d'Europe, néflier, saule marsault (sols humides), saule des vanniers, chèvrefeuille, ajonc d'Europe (landes, terrains secs), genêt (landes, terrains secs).

Arbustes non présents spontanément dans les haies mais qui peuvent être plantés dans les jardins et limites de jardins, pour leur aspect naturel :

seringat, lilas, viorne « boule de neige », rosiers buissonnants à floraison blanche ou rose pâle, spirées à floraison blanches, prunus 'Padus'…Leur floraison blanche s'accorde avec celles des haies bocagères.

La structure d'une haie

Une haie se compose d'arbres, d'arbustes et d'une strate herbacée.

La structure végétale de la haie varie en fonction de l'objectif pour lequel elle a été plantée et la façon dont elle a été entretenue : haie brise vent, haie pour produire du bois de chauffage ou du bois d'œuvre, haie de clôture du bétail...

De façon schématique, on observe, dans une haie, quatre strates :

- **Les arbres de haut jet** (hauteur 10 à 25 m comme le chêne pédonculé, le frêne).

Ils sont un élément fort du paysage rural, ils peuvent fournir du bois d'œuvre.

- **Les arbres de taillis ou cépées** (hauteur de 4 à 10 m de haut comme le noisetier). Ils sont retaillés à la base pour produire une cépée. Dans la haie, ils jouent le rôle de brise vent et donnent du bois de chauffage. Ils servaient autrefois à la fabrication de manches d'outils.

- **Les arbustes buissonnants** (1 à 4 m comme le cornouiller, la viorne...). Ils jouent aussi le rôle de brise-vent. Ils fournissent des fruits. Ils offrent l'abri aux animaux.

- **La strate herbacée** (les herbes).

On peut planter un arbre tous les 15 m. Les arbustes se plantent tous les 1,50 m à 2 m.

Choisir un paillage biodégradable (la paille peut être un moyen).

Eviter de plastifier la base de la haie : le plastique empêche la vie microbienne de s'installer et les sols, à terme, deviennent compacts, les racines ne pouvant pas se développer. Le paillage biodégradable permet d'éviter, les premières années, la concurrence de la strate herbacée par rapport aux arbustes, mais lorsque les arbustes se sont bien « installés », le paillage qui se dégrade laisse pousser les « herbes » qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité. Les «herbes» abritent les petits animaux. Elles sont un lieu de vie des insectes dont de nombreux auxiliaires.

Les arbres

Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa), chêne vert (Quercus ilex), cyprès de Lambert jaune (Cupressus macrocarpa 'lutea'), pin maritime (Pinus pinaster), pin parasol (Pinus pinea), pin de Monterey (Pinus radiata), chêne pédonculé (Quercus robur).
Quoiqu'ils soient peu présents sur le site, mais avec le souhait de diversifier les essences qui composent les boisements, on peut aussi planter du chêne liège (Quercus suber), de l'érable sycomore (Acer pseudoplatanus), de l'érable champêtre (Acer campestre).

Le cyprès de Lambert est dominant, et sa silhouette marque le paysage balnéaire.

Le pin

Le chêne vert

Les arbrisseaux et arbustes

Les jardins doivent également leur intérêt à la présence d'une strate arbustive résistant aux conditions du bord de mer :

- en secteur très exposé aux vents et embruns,
le pourpier des mers (Atriplex halimus), le chalef (Eleagnus ebbingei, en haie taillée).

- en secteur exposé,
le fusain du Japon (Euonymus japonicus, en port libre il devient un petit arbre tortueux remarquable, il peut être aussi taillé en haie), le laurier sauce (Laurus nobilis), le laurier tin (Viburnum tinus, en petit arbre ou en haie taillée), le filaire (Phyllirea), l'arbousier (Arbutus unedo, photo ci contre), le chèvrefeuille (il est notamment très intéressant en haie), l'escallonia macrantha (en haies taillées), les cistes...

Les essences précitées sont choisies parmi les végétaux qui contribuent à l'ambiance « balnéaire » des jardins.

Les vivaces

Les vivaces permettent un renouvellement des « tapis » dans les jardins, d'année en année.
La palette est très large : sedums, valériane, convolvulus, roses tremières, lys maritime, iris, erigeron, echinops, les thyms, stachys...
Ces espèces apprécient les sols sableux et secs, elles sont peu exigeantes en eau.
Certaines annuelles comme la giroflée se ressèment facilement.

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Source : Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES

Commercialisées :

Ailanthus altissima	Ailanthe glanduleux, vernis ou faux-vernis du Japon, Frêne puant
Azolla filiculoides Lam.	Azolle fausse-fougère
Baccharis halimifolia	Séneçon en arbre
Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
Crassula helmsii	Crassule de Helms
Egeria densa	Elodée dense
Elodea nutallii	Elodée de Nutall, Elodée à feuilles étroites
Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse renoncule
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil
Reynoutria japonica/x Bohemica	Renouée du Japon, Renouée asiatique ou grande Renouée
Robinia pseudo-acacia	Robinier faux-acacia, Acacia

Introduites :

Aster lanceolatus	Aster lancéolé
Bidens frondosa	Bident à fruits noirs
Cuscuta australis	Cuscute volubile
Eragrostis pectinacea	Eragrostide pectinée
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule

Paspalum distichum	Digitaire faux-paspale
Spartina townsendii	Spartine de Townsend, Spartine anglaise

ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES

Commercialisées :

Acacia dealbata	Mimosa d'hiver
Acer pseudo-platanus	Erable sycomore
Anthemis maritima	Camomille maritime
Brassica napus	Colza
Buddlejia davidii	Arbre aux papillons, Lilas de Chine
Cabomba caroliniana	Cabomba de Caroline
Carpobrotus acinaciformis/edulis	Ficoïde douce, Griffe de sorcière
Claytonia perfoliata	Claytonie perfoliée
Crocosmia x crocosmiiflora	Montbretia
Impatiens balfouri	Balsamine de Balfour
Laurus nobilis	Laurier sauce
Petasites fragrans	Héliotrope d'hiver, Pétasite odorant, Pétasite des Pyrénées
Prunus laurocerasus	Laurier palme
Pterocarya fraxinifolia	Noyer du Caucase
Sagittaria latifolia	Sagittaire à larges feuilles, Flèche du Japon, Patate d'eau
Stenotaphrum secundatum	Faux kikuyu, Herbe des Bermudes, Chiendent de Boeuf
Symphoricarpos albus	Symphorine blanche

Introduites accidentellement :

Ambrosia artemisiifolia	Ambroisie annuelle, Ambroisie à feuilles d'armoise
Artemisia verlotiorum	Armoise des frères Verlot, Armoise de Chine
Aster squamatus	Aster écailleux
Berteroa incana	Alysson blanc
Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra, Erigéron de Guernesey
Cotula coronopifolia	Cotula à feuilles de coronopus
Cyperus eragrostis	Souchet robuste
Epilobium adenocaulon	Epilobe ciliée
Galega officinalis	Sainfoin d'Espagne, Lavanèse
Impatiens capensis	Balsamine du Cap
Lindernia dubia	Lindernie douteuse
Panicum dichotomiflorum	Panic à inflorescence **dichotome**
Paspalum dilatatum	Paspale dilaté
Phytolacca americana	Phytolaque d'Amérique, Raisin d'Amérique
Rumex thyrsiflorus	Oseille à oreillettes
Senecio inaequidens	Seneçon du Cap
Sporobolus indicus	Sporobole tenace