

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DES ANSES D'ARLET



# PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 5

## Règlement

PLU approuvé par le Conseil Municipal  
en date du



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE  
Immeuble G.A.N. - 30, bd Général De Gaulle - 97200 FORT-DE-FRANCE  
TEL. 0596.71.79.77 - FAX: 05.96.72.59.27 - E-MAIL: aduam@aduam.com

# SOMMAIRE

<b>TITRE I -</b>	<b>LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT</b>	<b>p.3</b>
<b>TITRE II -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p. 9</b>
	La zone U1	p.11
	La zone U2	p.21
	La zone U3	p.29
	La zone U4	p.37
<b>TITRE III -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p. 45</b>
	La zone 1AU	p.47
	La zone 1AUe	p.55
	La zone 2AU	p.63
<b>TITRE IV -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p. 71</b>
	La zone A1	p.73
	La zone A2	p.79
<b>TITRE V -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>p. 85</b>
	La zone N1	p.87
	La zone N2	p.95
	La zone N3	p.101
<b>ANNEXE 1 -</b>	<b>NORMES APPLICABLES AUX PLACES DE STATIONNEMENT</b>	<b>p.107</b>
<b>ANNEXE 2 -</b>	<b>ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI, VEGETAL ET ESPACES D'INTERÊTS PAYSAGER ET HISTORIQUE</b>	<b>p.111</b>



**TITRE I**

**LES DEFINITIONS COMMUNES  
AU REGLEMENT**

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2

### Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

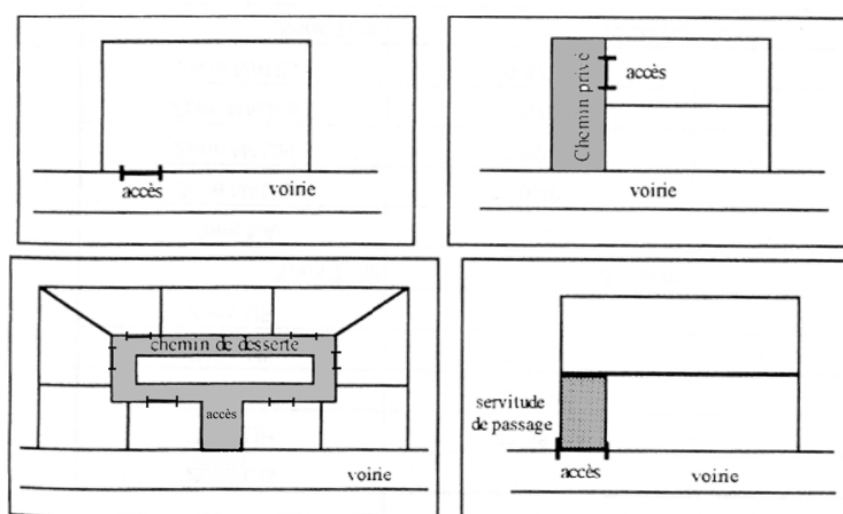
### Voie de desserte :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

### Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Recul ou marge de recul :**

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

**DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7****Terrain :**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Limite séparative:**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

**Retrait :**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses et tout élément de construction.

**Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8****Distance entre deux constructions :**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, mais y compris les balcons et les oriels.

**Baies :**

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;

- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessous, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...

Ne constitue pas une baie :

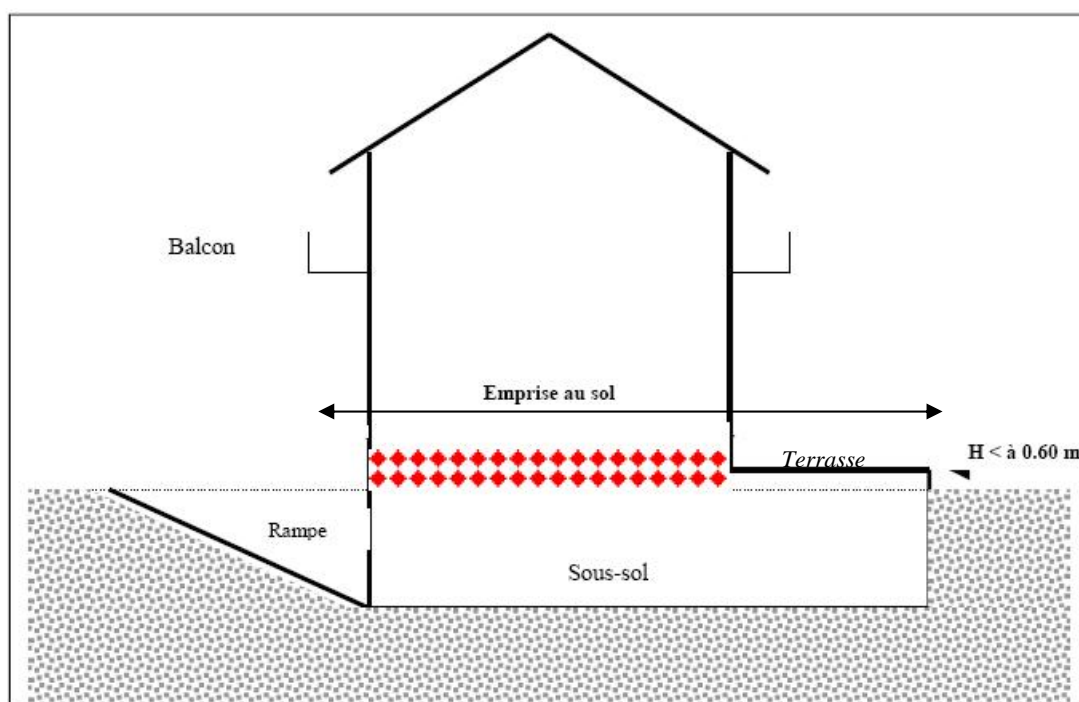
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle ne dépasse pas la hauteur d'une clôture pleine constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux.



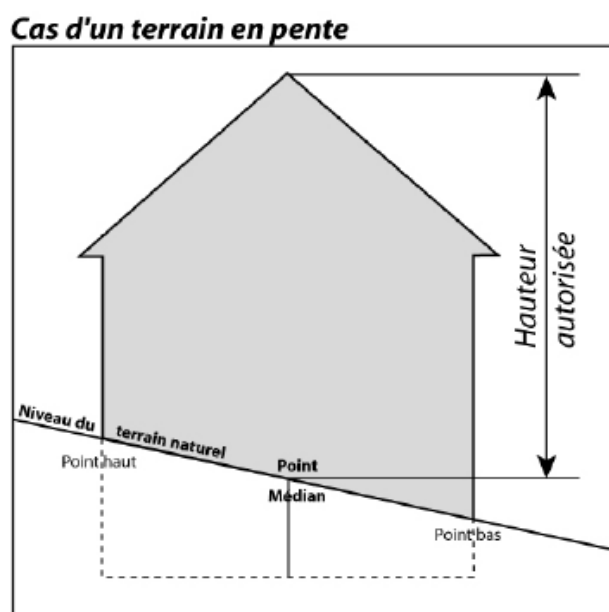
### Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art.R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour. (Les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12/11/1990).

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...



- ☞ La hauteur au faîte se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).
- ☞ La hauteur à l'égout du toit est égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison par rapport au terrain remodelé après travaux.

### Comble :

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

### Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### Faîte :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

## DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

### Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.



**Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

**DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 14****Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors oeuvre pour chaque mètre carré de terrain.

**Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) :**

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des quatre premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12/11/1990.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## LA ZONE U1

*Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que :*

- *élément de patrimoine bâti à protéger*
- *arbre isolé à protéger*

*Ces éléments sont identifiés dans une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti » ou un arbre isolé à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable :*

- *au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R. 421.17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir*
- *Au titre des coupes et abattages conformément à l'article R. 130-2 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir.*

*Par ailleurs, il pourra être fait utilisations de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ou d'un « arbre isolé à protéger »*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles classées ou non,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à fonction d'entrepôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions à destination d'habitations légères de loisirs,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.
- Les constructions à destination agricole et les installations liées aux élevages familiaux.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

Sont interdits, l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé à protéger » ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » sous réserve du respect des conditions édictées aux articles 2,4,6,7,11 et 13.

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

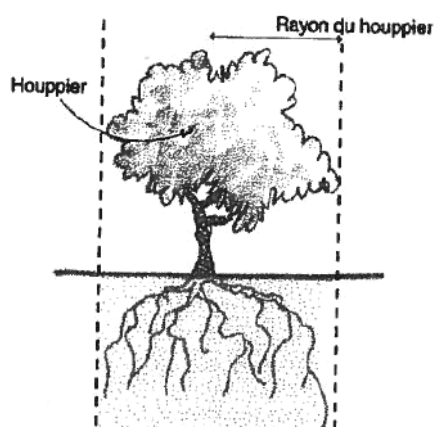
Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics,
- Les constructions à destination commerciale ou artisanale à conditions :
  - que chaque unité ne comporte pas plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectée à l'activité (vente et réserve compris),
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



Croquis 1

## Dans le secteur U1r

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPR (règlement de la zone orange).

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 6 m. est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci

doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement et des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux dans les réseaux collectant ces eaux.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non réglementé.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils n'altèrent pas la qualité sanitaire d'un « arbre isolé à protéger ».

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

Champ d'application :

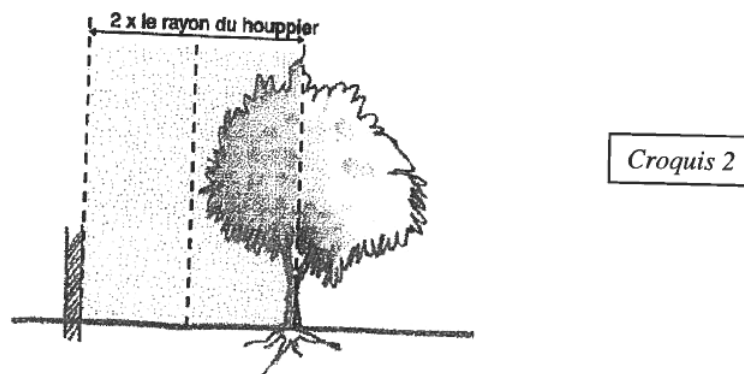
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de plus de 3 m par rapport à cet alignement et à la limite des emprises publiques. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un recul de 0,80 m par rapport à la verticale du trottoir.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d' « un arbre isolé à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (Cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».





## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7-1.** Sur l'alignement ou en respectant le recul indiqué à l'article 6 précédent, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur rue de plus de 10 m de largeur, ces constructions peuvent être écartées soit de l'une des limites latérales, soit des deux limites latérales d'une distance d'au moins 3 m. Les constructions doivent également être écartées d'une distance minimale de 3 m. des limites de fond de parcelle.

**7-2.** Les constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de 3 m. des limites séparatives.

**7-3.** Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs terrains contiguës. Dans ce cas, les limites à prendre en compte est celle de l'îlot de propriétés.

**7-4.** Pour les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 5 mètres à partir de la limite du terrain vers le DPM. Aucune construction ni clôture ne doit être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'une unité d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite séparative, tout point d'un bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 3.50 m. Les corps des bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sur les façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder 8.50 m au faîtage.

**10-2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3.50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être de couleur marron, tuile, rouille.

**11-4.** Les façades donnant sur voies doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant sur les matériaux utilisés que sur la volumétrie afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites

surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter une partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

**11-8.** Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

**11-9.** Ravalement.

Il doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant.

**11-10.** Les menuiseries doivent être en bois peints avec des couleurs pastel. En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

**11-11.** Les toitures doivent être de couleur rouge brique, tuile ou rouille.

**11-12.** Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

---

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées en annexes pour chaque catégorie de construction du présent règlement. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées en annexe, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

---

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13-2.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé à protéger » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...)

Tout « arbre isolé à protéger » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu.

---

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Le C.O.S applicable est égal à 1 pour la zone U1.

En cas de création de commerces, le C.O.S. applicable à la zone U1 est de 1.10.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.



## LA ZONE U2

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées dans le Code de l'Environnement,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à fonction d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploit,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics,
- Les constructions destinées à l'activité ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable visés dans le Code de l'Environnement à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Les salles de spectacles, sport, culte, réunion, à condition que leur fonctionnement n'entraîne aucune gêne pour les habitations voisines,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

#### Dans le secteur U2r

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement global) et ne seront admises que les extensions telles que prévues au PPR (règlement de la zone orange).

---

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

---

### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 6 m. est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant les eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.



---

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

---

### *Champ d'application :*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### *Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de plus de 3 m. par rapport à cet alignement sauf pour la Route Départementale où les constructions devront être obligatoirement situées à moins de 5 mètres de l'emprise.

La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un recul de 0.80 m. par rapport à la verticale du trottoir (limite sur route).

---

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7-1.** Sur l'alignement ou en respectant le recul indiqué à l'article 6 précédent, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur rue de plus de 10 m de largeur, ces constructions peuvent être écartées soit de l'une des limites latérales, soit des deux limites latérales d'une distance d'au moins 3 m. Les constructions doivent également être écartées d'une distance minimale de 3 m. des limites de fond de parcelle.

Les constructions édifiées en ordre continu ne peuvent l'être que sur une profondeur maximum de 15 m.

**7-2.** Dans le cas d'opérations groupées, les limites séparatives s'entendent comme les limites des terrains d'assiette de l'opération et celles des terrains riverains.

**7-3.** Les constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de 3 m. des limites séparatives.

**7-4.** Pour les terrains limitrophes du Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 5 mètres vers le DPM. Aucune construction ni clôture ne doit être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

---

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### *Règle générale :*

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 3.50 m. Les corps des bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 11.50 m en tout point dans la zone U2.  
Cette hauteur est limitée à 8.50 m. en tout point en zone U2a.

**10-2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être de couleur marron, tuile, rouille ou bleue.

**11-4.** Les façades seront traitées dans les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter une partie pleine sur plus de 0.70m. de haut.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées pour chaque catégorie de construction en annexe du présent règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagés et plantés conformément à l'article 13 suivant.

### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13-3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Le C.O.S est fixé à 0.70 pour les zones U2 et U2a.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.



# LA ZONE U3

## ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées dans le Code de l'Environnement,
- Les constructions à fonction d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics,
- Les constructions destinées à l'activité artisanale ou commerciale à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectée à l'activité (vente et réserves comprises)
- Les constructions à destination hôtelière,
- Les établissements classés soumis à déclaration préalable visés dans le Code de l'Environnement à conditions qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,
- Les salles de spectacles, de réunion, de culte et de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

### Dans le secteur U3r :

Dans le secteur U3r, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement global) et ne seront admises que des extensions telles que prévues au PPR (règlement de la zone orange).

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE**

---

### **3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

---

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être munies d’un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d’eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d’eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L’évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d’eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.



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

---

### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un reculement minimum de :

- 12 m. de l'axe des routes départementales,
- 10 m. par rapport aux berges des rivières et ravines et de la limite inférieure du Domaine Public Maritime,
- 4 m. des voies et autres emprises publiques.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7-1.** Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être écartées de celles-ci d'une distance au moins égale à 3 m.

**7-2.** Dans le cas d'opérations groupées, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et celles des terrains riverains.

**7-3.** Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimale de 3 m. des limites séparatives.

Pour les terrains limitrophes du Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 10 m. vers le DPM. Aucune construction ni clôture ne doit être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 3.50 m. Les corps des bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau

entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.50.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- 8,50 m. en tout point en zone U3
- 14,50 m. en tout point pour les immeubles collectifs et les constructions destinées à d'autres usages dans la zone U3a

**10-2.** La hauteur des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3.50 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison comprise entre 15 et 45 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être de couleur marron, tuile, rouille, grise ou bleue.

**11-4.** les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m de haut. Les clôtures sont doublées de haie vive.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées en annexe du présent règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter

sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagés et plantés conformément à l'article 13 suivant.

### **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13-3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Le C.O.S applicable est fixé à 0.40 à la zone U3 et 0.60 en U3a.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.



# LA ZONE U4

## ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-après ainsi que les constructions à destination d'équipements publics et d'habitations.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux activités de loisirs, de gîte et de restauration, salles de spectacle à condition que leur installation soit compatible avec les capacités des réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants,
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics,
- Les constructions à destination artisanale qui ne rentrent pas dans la catégorie des établissements classés,
- Les constructions à destination de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. destinée à l'activité,
- Les constructions à destination de bureaux et de services à moins de 200 m<sup>2</sup> de SHON destinée à l'activité,
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

**3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

**4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

## 4-2. Assainissement

### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## 4-3. Réseaux divers

Non règlementé.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 750 m<sup>2</sup> permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur ou, pouvoir être raccordé à un dispositif collectif. Cette surface minimale est portée à 1000 m<sup>2</sup> en zone U4a.

Dans le cas contraire, le pétitionnaire doit justifier d'un accord préalable du SPANC sur le volet assainissement du projet.

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

---

### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :



- 12 m. de l'axe des routes départementales,
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- 10 m par rapport aux berges des rivières (5 m lorsque celles-ci ont été canalisées) des ravines et vers le Domaine Public Maritime,
- 5 m de la limite des autres emprises publiques,
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7-1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3.50 m des limites séparatives des terrains.

**7-2.** Les implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction couvre plusieurs parcelles contiguës.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

### Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 4 m.

Les corps des bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 7,50 m. par rapport au terrain naturel. La hauteur finie ne peut excéder 10 m. par rapport au terrain remodelé.

**10-2.** La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être de couleur marron, tuile, rouille ou bleue.

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées pour chaque catégorie de construction en annexe du présent règlement. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées en annexe, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagés et plantés conformément à l'article 13 suivant.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**13-4.** Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m<sup>2</sup> par lot.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Le C.O.S applicable à la zone U4 est fixé à 0,30.

Le C.O.S. applicable dans le secteur U4a est fixé à 0.15.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# LA ZONE 1AU

## **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions à destination d'équipements et d'ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux,
- et celles visées par l'article 2 ci-après.

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

---

### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à destination de restaurants, bars, buvettes,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées,
- La restauration et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la SHON autorisée,
- Les constructions à destination artisanale qui n'entrent pas dans la catégories des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines à destination d'habitation,
- Les salles de spectacles, de réunion, de culte et de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne pour les habitations voisines,
- Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelière de moins de 300 m<sup>2</sup>, les restaurants, les structures d'accueil (types meublés de tourisme ou bungalows de vacances),
- Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

### **Dans le secteur 1AUbr :**

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPR (règlement de la zone orange).



**Dans les secteurs 1AUta et 1AUtb :**

- Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelières, les restaurants, les structures d'accueil de type meublé de tourisme et bungalows de vacances,
- Les commerces de détail à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers et ne représentent pas plus de 10 % de surface hors œuvre nette autorisée,
- Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'hébergement des personnels,
- Les installations de travaux divers définis l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées.

**Dans le secteur 1AUta uniquement:**

- Les constructions et installations hôtelières ou para-hôtelières,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE**

---

**3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées****Règle générale :**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**Voirie nouvelle :**

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m. est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, toute parcelle créée après la date d'approbation du PLU doit avoir une superficie minimum de 250 m<sup>2</sup> en 1AUa et 400 m<sup>2</sup> en 1AUb, à condition qu'elle soit raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 750 m<sup>2</sup>, permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur ou pouvoir être raccordé à un dispositif collectif.

Dans le cas contraire, le pétitionnaire doit justifier d'un accord préalable du SPANC sur le volet assainissement du projet.

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

#### *Champ d'application :*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

#### *Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions doivent respecter un reculement minimum de :

- 12 m. de l'axe des routes départementales,
- 8 m. de l'axe des autres voies publiques ou privées,
- 10 m. par rapport aux berges des rivières et ravines et de la limite inférieure du Domaine Public Maritime,
- 5 m. des autres voies et emprises publiques,
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains, un retrait minimum de 3.50 m.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 3.5 m. en zone 1AUa et 4 m. en zone 1AUb et 1AUc.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...).

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- 7.50 m. en tout point pour les constructions individuelles
- 10.50 m en tout point pour les immeubles collectifs. Cette hauteur est portée à 14.50m. en tout point dans le secteur 1AUa.

**10-2.** La hauteur maximale des constructions annexes ne peut en aucun cas excéder 3,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissant et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, de préférence marron, tuile ou rouille.

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m de haut.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées pour chaque catégorie de construction, en annexes du présent règlement. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées en annexe, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagés et plantés conformément à l'article 13 suivant.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES VERTS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être demandé un plan de masse dans lequel figure les plantations maintenues, supprimées ou créées.

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

**13-4.** Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m<sup>2</sup> par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175 m<sup>2</sup> chacun.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Les C.O.S applicables sont les suivants :

- 0.60 en zone 1AUa
- 0.30 en zone 1AUb
- 0.15 en zone 1AUc
- 0.30 en zone 1AUta
- 0.20 en zone 1AUtb.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires hospitaliers ou culturels, créés par les services ou les collectivités publiques, ni aux équipements d'infrastructures.

## LA ZONE 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée essentiellement au développement des activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, bureaux...) pour laquelle les réseaux publics existent à la périphérie immédiate et qui disposent d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions à destination d'équipements publics,
- d'ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux
- et celles visées par l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services, de bureaux ou d'entrepôts,
- La création d'établissements industriels classés soumis à déclaration ou autorisation préalable visés dans le Code de l'Environnement à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes,
- Les constructions à destination d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées,

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

#### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir



- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour, avec un rayon minimum de 11 m.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

---

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant les caractéristiques suffisantes.

Les installations doivent être munies d’un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d’eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l’unité foncière.

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant une production d’eaux usées. Toutefois, en l’absence d’un tel réseau ou en cas d’impossibilité technique grave de s’y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction lorsque le réseau sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égout est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, sauf si elles sont en quantité assez faible pour la que la dilution de ce mélange n’entraîne aucune difficulté d’épuration, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans traitement. L’évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d’assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans le réseau collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création. Pour tout réseau nouveau, un contrôle d’étanchéité doit être prévu.

**4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

**ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, une parcelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Présenter une surface égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- Avoir une largeur sur rue égale ou supérieure à 15 m.

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Champ d'application :*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

*Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 6 m. par rapport à l'axe de la Route départementale et de 3 m. de l'emprise des autres voies.

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales sans ouvertures.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter une distance de recul minimale de 5 m.

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ***Règle générale :*

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 5 m.

---

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Le coefficient d’emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 0.50.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d’un point d’une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12 m. en tout point (14 m. par rapport au terrain remodelé).

Les ouvrages techniques et superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### *Règle générale :*

En référence à l’article R. 111-21 du Code de l’Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l’article 11.

### *Aménagement des constructions nouvelles :*

**11-1.** Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation de sol ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**11-2.** Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez de chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel (sous-sol non autorisé).

**11-3.** Seules les toitures en pentes sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 16°.

Sont interdits :

- les toitures de couleurs blanche et noire,
- les façades métalliques brillantes non peintes.

**11-4. Les clôtures :**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne doit pas excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

Les clôtures doivent être de préférence réalisées en grillage doublé d'une haie vive. Les clôtures pleines en tôle sont interdites.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

**11-5.** L'aménagement de bâtiments existants à destination commerciale, artisanale, industrielle ou de service peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

**11-6. Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12-1. Principes**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

## 12-2. Nombre d'emplacements

La surface à réserver au stationnement par catégorie est la suivante :

- *Constructions à destination de bureaux* : une surface au moins égale à 70 % de la surface de planchers hors œuvre nette (S.H.O.N) affectée au stationnement.
- *Constructions à destination artisanale, industrielle, commerciale ou d'entrepôts* : une surface au moins égale à 60 % de la S.H.O.N affectée aux activités ; une surface au moins égale à 30 % de la S.H.O.N doit être affectée aux dépôts.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Une superficie d'au moins égale à 25 % de la surface de la parcelle doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de superficie.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Le C.O.S applicable à la zone 1AUe est fixé à 0.40

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, culturels et sportifs.



## LA ZONE 2AU

*Cette zone non équipée est destinée à l'extension de l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux publics dans leur périphérie immédiate, qu'après la modification du PLU.*

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions à destination d'équipements publics,
- des équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux,
- de celles visées à l'article 2 ci-dessous,

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à destination de restaurants, bars, buvettes,
- Les constructions à destination de résidences pour personnes âgées,
- La restauration et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la SHON autorisée,
- Les constructions à destination artisanale qui n'entrent pas dans la catégories des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines à destination d'habitation,
- Les salles de spectacles, de réunion, de culte et de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne pour les habitations voisines,
- Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelière de moins de 300 m<sup>2</sup>, les restaurants, les structures d'accueil (types meublés de tourisme ou bungalows de vacances),
- Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.



---

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

---

### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m. est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

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

---

### *Champ d'application :*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### *Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m de l'axe des voies publiques et autres emprises.

Le recul par rapport aux berges des ravines et rivières ne peut être inférieur à 10 m. sauf lorsque celles-ci ont été canalisées.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des terrains, un retrait minimum de 3.50 m.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### *Règle générale :*

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructures ne peut excéder :

- 7.50 m. en tout point pour les constructions individuelles,
- 14.50 m. en tout point pour les immeubles collectifs.

**10-2.** La hauteur maximale des annexes ne peut en aucun cas excéder 3.50 m.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissant et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, de préférence marron, tuile ou rouille.

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m de haut.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées pour chaque catégorie de construction, en annexes du présent règlement. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions énoncées en annexe, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagés et plantés conformément à l'article 13 suivant.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être demandé un plan de masse dans lequel figure les plantations maintenues, supprimées ou créées.

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

**13-4.** Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m<sup>2</sup> par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175 m<sup>2</sup> chacun.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Le C.O.S applicable à la zone 2AU est fixé à 0.30

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, culturels et sportifs.



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**





# LA ZONE A1

*La zone A1 est une zone de richesses économiques à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone non équipée qui dispose d'une protection forte, à réserver pour l'exploitation agricole (culture et élevage). Elle comprend les terrains à protection forte identifiés dans le SAR-SMVM mais aussi des zones comportant un risque élevé (zones rouges du PPR).*

## **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'amélioration des constructions existantes et la reconstruction, sans création de SHON supplémentaire,
- Les aménagements légers prévus dans l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à destination agricole ainsi que les installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE**

### **3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m. est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non réglementé.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

#### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

#### Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Aucune construction nouvelle ou reconstruction ne peut être implantée à moins de 10 m. de l'axe des voies et à moins de 10 m des berges des cours d'eau et du Domaine Public Maritime.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

---

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées à 4 m. au moins des limites séparatives.

---

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### *Règle générale :*

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme

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

---

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

---

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 2, la hauteur maximale en tout point ne doit pas excéder 6.50 m. ni 6 m. à l'égout du toit par rapport au terrain remodelé.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de superstructures.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à destination d'activité agricole. Toutefois, en cas de projet de construction présentant un caractère exceptionnel, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 demeurent toujours applicables.

---

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### *Règle générale :*

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

---

Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, de préférence de couleur marron, tuile, rouille, vert foncé ou bleue.

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

**11-7.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet architectural du permis de construire.

**11-8.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

---

**ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées en annexes du présent règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

**ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES VERTS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

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

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Non règlementé.

## LA ZONE A2

*La zone A2 est une zone à vocation agricole. Elle est protégée afin de créer les conditions d'un développement agricole durable. Toutefois ce principe ne fait pas obstacle à l'implantation de constructions dès lors que celles-ci ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et ne dégradent pas le paysage.*

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception:

- de celles liées et nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter telle que prévue par le contrôle des structures,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à maîtrise d'ouvrage publique.
- des installations aquacoles
- de celles visées par l'article 2 ci-après.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole sous couvert de l'accord de la Direction de l'Agriculture et des Forêts, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les installations et dépôts classés ou non dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'exploitations agricoles ou qu'ils en sont le complément,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise en valeur agricole,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux,
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serre, silo, locaux de stockage, de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation),
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange...),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour les habitations voisines ni pour les exploitations agricoles,
- Les constructions à destination d'hébergement touristique dans la limite de la S.H.O.N. totale de 150 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit le complément d'une activité agricole et que leur implantation soit conçue de manière à constituer avec les bâtiments d'exploitations un hameau intégré à l'environnement, sous couvert de l'accord de la Direction de l'Agriculture et des Forêts,
- La reconstruction, l'amélioration et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, jusqu'à 40 % de la surface existante à dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de SHON.



---

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

---

### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

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

---

#### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

*Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions doivent être implantées à moins de 10 m de l'axe des voies et à moins de 10 m des berges des rivières et ravines.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à 4 m. au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

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

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé, sauf pour les constructions à destination d'habitation (article 2, 3<sup>ème</sup> alinéa du règlement de la présente zone), limité à 150 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructures, ne peut excéder 6.50 m par rapport au terrain naturel pour les constructions nécessaires à l'hébergement et 12.50 m. pour les autres constructions.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

*Règle générale :*

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seuls les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants (de préférence tuile, marron, rouille, vert).

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

**11-7.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet architectural du permis de construire.

**11-8.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes fixées pour chaque catégorie de construction, en annexes du présent règlement.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

**ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L ; 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A2.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# LA ZONE N1

*Il s'agit de zones naturelles et forestières correspondant à des espaces généralement non équipés à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. On y distingue les périmètres ZNIEFF, les EBC mais aussi les espaces remarquables du SAR-SMVM, zones rouges du PPR. Le règlement a pour but de s'opposer à toute dégradation et tous travaux susceptibles de modifier l'équilibre écologique du milieu ou nuire à la beauté du site.*

## **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2. ci-après.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

Sont interdits, l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé à protéger » ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » sous réserve du respect des conditions édictées aux articles 2, 4, 6, 7 et 13.

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

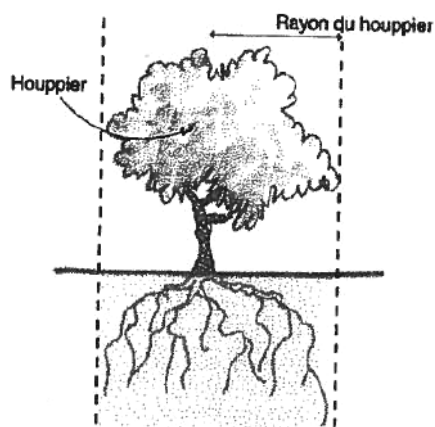
Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création supplémentaire de SHON,
- Les aménagements légers et objets immobiliers tels que définis par l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

*Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

- Les élagages d'un « arbre isolé à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.





Croquis 1

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

### 3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### 3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### 4-3. Réseaux divers

Non règlementé.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils n'altèrent pas la qualité sanitaire d'un « arbre isolé à protéger ».

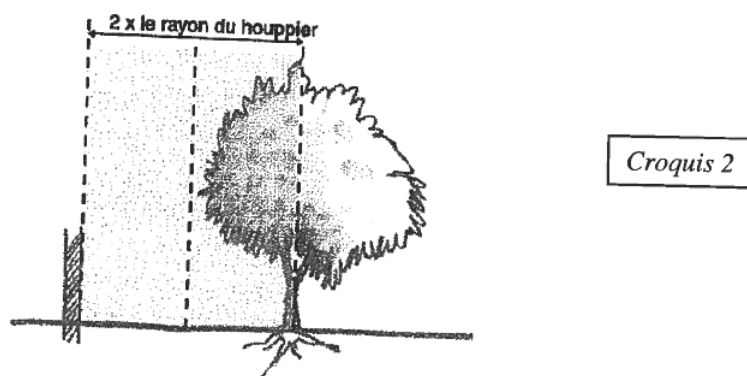
## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles installations aux abords d'« un arbre isolé à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (Cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».



## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions particulières pour « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles installations aux abords d'une unité d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite séparative, tout point d'un bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructures, ne peut excéder 6 m par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Aménagement des constructions

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants (de préférence marron, tuile, vert foncé ou bleu).

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

**11-7.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et dans l'élaboration du volet architectural du permis de construire.

**11-8.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes présentées pour chaque catégorie de construction en annexes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Le classement en EBC 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- 
- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
  - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
  - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

*Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé à protéger » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...)

Tout « arbre isolé à protéger » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Non règlementé.



## LA ZONE N2

*Il s'agit de zones naturelles et forestières qu'il est important de conserver pour l'équilibre écologique de la région. Cette zone englobe des espaces naturels qui ne sont concernés par aucune protection réglementaire. Il convient d'en conserver le caractère tout en autorisant l'amélioration de l'habitat existant.*

*Un secteur N2a a été défini, dans laquelle sont autorisées les installations ouvertes au public et destinées à l'animation touristique de la commune.*

*Un secteur N2ar a été défini, concerné par un aléa inondation pour lequel s'appliquent les dispositions particulières décrites dans l'article 2.*

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des installations nécessaires à la gestion du Domaine Public Maritime (phares, balises...),
- des équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.
- de celles visées par l'article 2 ci-après.

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

Sont admises sous conditions, dans la zone N2 et dans le secteur N2a, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'amélioration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement jusqu'à 40 % de la surface et dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Des constructions à destination d'équipements collectifs,
- Les aires de jeux de plein air et abris légers à condition qu'ils soient édifiés en bois et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les installations légères liées à la pêche.

#### **Dans le secteur N2a :**

Les unités de restauration à conditions qu'elles soient édifiées en bois ou qu'elles se fassent dans le cadre du réaménagement de constructions ou d'installations existantes et que la superficie hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur N2ar**

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement



global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPR (règlement de la zone orange).

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE**

---

### **3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès, soit assurée de façon satisfaisante.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **4-2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

---

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

---

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

---

### *Champ d'application :*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

### *Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 20 m. de l'axe des voies, de 10 m. des berges des rivières et des ravines, et sur le Domaine Public Maritime.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

---

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à 4 m. au moins des limites séparatives.

---

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### *Règle générale :*

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme

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

---

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé, sauf pour les constructions à destination d'habitation (article 2, 3<sup>ème</sup> alinéa du règlement de la présente zone), limité à 150 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point de construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement).

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6 m (hauteur finie : 7.50 m).

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Aménagement des constructions

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants ( de préférence marron, tuile, vert foncé ou bleu).

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut.

**11-7.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et dans l'élaboration du volet architectural du permis de construire.

**11-8.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes présentées en annexes pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Le classement en EBC 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Non règlementé.

## LA ZONE N3

*Le secteur N3 correspond à des enclaves bâties situées en zones naturelles et forestières ou agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.*

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions à destinations d'équipements collectifs et celles visées par l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à raison d'un logement par parcelle,
- L'amélioration, la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes dans la limite de l'emprise autorisée (150 m<sup>2</sup>),
- Les constructions destinées aux activités de loisirs, de restauration à condition que leur installation soit compatibles avec les capacités de réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants,
- Les constructions à destination artisanale qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées,
- Les constructions à destination agricole à condition que leur installation ne porte pas atteinte à la tranquillité et à la salubrité des lieux avoisinants,
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôte, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres,
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE**

#### **3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### Voirie nouvelle :

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Une emprise de largeur minimale de 8 m. est imposée pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D' ASSINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

#### **4-2. Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

En l'absence du réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement et des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur ou pouvoir être raccordés à un dispositif collectif.

Dans le cas contraire, le pétitionnaire doit justifier d'un accord préalable du SPANC sur le volet assainissement du projet.

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

---

##### Champ d'application :



Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur le plan. A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m. de l'axe des routes départementales, de 10 m. des berges des rivières ou ravines et de 8 m. de l'axe des autres voies publiques.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à 3.50 m. au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 4 m. Les corps des bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 150 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement). Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6.50 m. en tout point par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et publics.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

**11-1.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

**11-2.** Les toitures seront à deux ou quatre pentes, orientées vers le sens du terrain. La pente doit présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et doivent être d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants (par exemple rouge brique, tuile, marron, vert).

**11-4.** Les façades seront traitées en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces, murets, menuiseries, bandeaux, garde-corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

**11-5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales. La peinture blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0.70 m. de haut. Les clôtures sont doublées de haies vives taillées.

**11-7.** Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

---

**ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, selon les normes présentées en annexes pour chaque catégorie de construction. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

---

**ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES VERTS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d’arbres à haute ou moyenne futaie à raison d’un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

**13-3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre pour quatre (4) places.

**13-4.** Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l’article L 130.1 du Code de l’Urbanisme.

---

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

---

Non règlementé.

## **ANNEXE 1**

# **NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.  
 Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> d'engagement compris sera prévue.  
 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est précisé ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### ❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION COLLECTIVE**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

- La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée au logement, avec un minimum de :
  - 1 place par logement de type F1 – F2
  - 1,5 place par logement de type F3
  - 2 places par logement de type F4 et au-dessus
  
- le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10 %, les places correspondant à ces 10 % seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévus.

#### ❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION INDIVIDUELLE**

Il sera aménagé deux (2) places de stationnement par logement.

#### ❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS**

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

#### ❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION INDUSTRIELLE OU D'ENTREPOT**

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités : ateliers, services, bureaux
- 10% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités de dépôt

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION COMMERCIALE**

- Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup> :  
Il sera créé 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus de 1 place pour véhicules de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> :  
Il sera créé 6 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus 1 place pour véhicule de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Pour les établissements à usage commercial de grande fréquentation :
  - Si la surface commerciale de l'établissement est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement à créer sera de 9 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> ;
  - Si la surface commerciale de l'établissement dépasse 3000 m<sup>2</sup> : le nombre de places à créer sera de 11 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions destinées à l'activité commerciale de très grande fréquentation.

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE, CULTE, VILLAGES DE VACANCES, DANCING, CENTRE DE THALASSOTHÉRAPIE**

Il sera créé :

- 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel ou un bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ; de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte, thalassothérapie ;
- 2 places pour les villas en location saisonnière ou les bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS**

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées.

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'ÉQUIPEMENT DE LOISIRS, SPORTIFS, CAMPING**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### ❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'ENSEIGNEMENT**

Il sera créé :

- Pour les établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Pour les établissements du second degré : 2 places de stationnement par classe.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues mais également prévoir des places pour le stationnement des bus.

### ❖ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC OU LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (Directive n° 94-86 du 26.01.94)**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum 1 place aménagée par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places. Au-delà de 100 places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à 10 degrés, est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par l'arrêté municipal, libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation.

Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.

## **ANNEXE 2**

# **ELEMENTS DE PATRIMOINE RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**



**Liste des bâtiments recensés, faisant l'objet d'une protection  
au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.**

N° de voie	Voie	Référence cadastrale
3	Des Arlésiens, Rue	I 179
1	Des Arlésiens, Rue	I 178
5	Des Arlésiens, Rue	I 374
7	Des Arlésiens, Rue	I 376
9	Des Arlésiens, Rue	I 355
19	Des Arlésiens, Rue	I 152
21	Des Arlésiens, Rue	I 371
2	Kennedy, rue	I 176
7	Félix Eboué, rue	I 40
14	Félix Eboué, rue	I 38
1	Félix Eboué, Rue	I 45
5	Félix Eboué, rue	I 42
13	Félix Eboué, rue	I 38
17	De Gaulle, rue	I 128
11	Pavilla, rue	I 119
23	De Gaulle, rue	I 130
18	De Gaulle, rue	I 168
15	De Gaulle, rue	I 126
4	De Gaulle, Rue	I 164
11	De Gaulle rue	I 125
19	Pavilla,rue	I 113
17	Pavilla, rue	I 116
5	Pavilla, rue	I 124
Presbytère		I 239
11	Eugène Larcher, rue	I 82
2	Abbé Grégoire, rue	K 99
7	Abbé Grégoire, rue	K 05
7	Batterie, rue	K 253
15	Batterie, rue	K 87

**Liste des éléments végétaux à préserver recensés, faisant l'objet d'une protection au titre de  
l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.**

Essence	Référence cadastrale
Tamarinier - plage du bourg	DPM
Quenettier	I 239
fromager	I 239