

SOUS-PRÉFECTURE

- 2 AVR. 1998

DE COUTANCES

PIROU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4 - REGLEMEN

*du jour
d'élaboration*

avril 1994

mis à jour août 1997-février
1998

+ Révision simplifiée du 31/6/

+ Modification du 16/3/

DDE 50 - Service Aménagement du





PIROU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4 - REGLEMENT

avril 1994
mis à jour août 1997-février
1998



S O M M A I R E

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

- Article 1 : Champ d'application territorial
- Article 2 : Champ d'application matériel du règlement
- Article 3 : Cumul des réglementations d'urbanisme
- Article 4 : Division du territoire en zones

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

- Article 1 : Affectation des zones
- Article 2 : Dispositions applicables aux utilisations du sol existantes et incompatibles avec l'affectation des zones.
- Article 3 : Effets des emplacements réservés
- Article 4 : Constructions à caractère exceptionnel
- Article 5 : Réhabilitation des constructions vétustes
- Article 6 : Constructions détruites après sinistre
- Article 7 : Effets d'un changement de destination
- Article 8 : Adaptations mineures
- Article 9 : Date de référence
- Article 10 : Informations importantes

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones UB
- Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones UC
- Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UT

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones II NA
- Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones III NA
- Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones NB
- Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones NC
- Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones ND

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de : PIROU tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan d'occupation des sols gère l'affectation des espaces et les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (code minier, code forestier, code rural, installations classées...)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme

- a) Les dispositions du règlement national d'urbanisme visées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :

Art. R.111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R.111-3-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Art. R.111-4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Art. R.111-14 L'autorité compétente exige en tant que de besoin :
- a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération, définis à l'article L.332-15 ;
 - b) les participations visées aux articles L.332-6-1 (2è) et L.332-9 ;
 - c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
 - d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.
- Art. R.111-14-2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Art. R.111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.
- Art. R.111-21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Les articles L.111-10, L.421-3 à L.421-5, et R.443-9 du code de l'urbanisme :

Art. L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L.421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de constructions prévues à l'article L.111-3.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50 000 F par place de stationnement : cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, est modifié au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Art. L.421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L.421-5

Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. R.443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravane sont interdits :

- 1) sur les rivages de la mer ;
- 2) dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites ;
- 3) sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du code de la santé publique.

c) Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme :

Art. L.315-4

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L.315-1 (al.1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

- 2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.
- 3 - S'ajoutent aux règles du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.
- 4 - Informations importantes :
 - a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.
 - b) Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction de la Circonscription des Antiquités de Basse-Normandie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257-2 du code pénal.
 - c) Pour information, ont été reportés sur les documents graphiques (article R.123-19 du code de l'urbanisme - voir annexe 1) :

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune (Titre 1 - Chapitre 2),
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme.

Elles comprennent:

La zone UB : zone urbaine à moyenne densité
La zone UC : zone d'extension urbaine résidentielle
La zone UT : zone d'activité à vocation de loisirs.

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont des zones non équipées ou faiblement équipées.

Elles comprennent :

Les zones d'urbanisation future

La zone II NA : zone d'habitation urbanisable à court terme ou moyen terme, constructible sous certaines conditions

La zone III NA : zone d'activités aquacole.

La zone rurale constructible

La zone NB : zone rurale partiellement bâtie, constructible sans renforcement des équipements existants.

Les zones de protection

La zone NC : zone de protection de l'économie agricole et des richesses du sol et du sous-sol

La zone ND : zone de protection des sites et des paysages

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24.
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont soit autorisées, soit interdites sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Pour la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des règles générales rappelées au chapitre 1 du présent titre.

- a) Dans les zones urbaines, toute activité, construction, ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.
- b) Dans les zones naturelles, d'urbanisation future toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES définie par le règlement spécifique à chaque zone

a) L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones, existantes à la date de référence, est interdite, à moins qu'il n'existe aucune zone qui, par nature, soit destinée à l'accueil des activités, constructions ou installations concernées.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf disposition contraire du règlement spécifique de la zone. On entend par extension mesurée, l'augmentation du volume du bâtiment ou la construction d'un bâtiment annexe sur l'îlot de propriété. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés. On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation d'habitat ;
- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole en zone NC par rapport à la situation existante à la date de référence ;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future ;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES

Sous réserve qu'il ne conduise, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique (ex. : une réserve pour équipement public qui ne préciserait ni la nature, ni la consistance de l'équipement prévu).

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan d'occupation des sols fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

ARTICLE 9 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent document est la date de la publication (d'approbation de la révision)du plan d'occupation des sols applicable sur le territoire communal.

ARTICLE 10 - INFORMATIONS IMPORTANTES

Le pétitionnaire doit justifier dans le dossier soumis au contrôle de l'administration les éléments de fait lui permettant de prétendre au bénéfice d'une règle particulière. A défaut, l'administration qui instruit le dossier n'étant pas tenue de procéder à une enquête sur le terrain, le demandeur s'expose à un refus d'autorisation.

Les décisions du maire au nom de la commune sont soumises à un contrôle de leur légalité par le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat peut exiger le retrait d'une décision illégale et demander son annulation devant le tribunal administratif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UB est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie...

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article UB 2.

II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Nonobstant les dispositions de l'article UB 2 :

- L'extension des ateliers des métiers du bâtiment et de la mécanique, dans la limite de 50 % de la S.H.O.B. existant à la date de référence, sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

III – Occupations et utilisations du sol admises soumises à condition spéciales. Dans les espaces proches du rivage, c'est à dire, la zone UBp les occupations et utilisations du sol ne pourront être réalisées qu'avec l'accord du préfet et après avis de la Commission Départementale des Sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature conformément à l'article L 146-4-II du code l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article UB 1.
- L'activité agricole et toute construction d'accompagnement ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles.
- Les ateliers de fabrication des produits chimiques.
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créées sur le territoire communal.
- Le stationnement des caravanes et les terrains soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation de maisons mobiles en dehors des parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - . les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les affouillements et exhaussement nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n°650.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ III – Voirie

- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Elles seront aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III - Autres réseaux

- Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
(voir annexe 3)

- 1 - Aucune construction ou installation ne peut être implantée au-delà de l'alignement de l'alignement de fait ou des marges de reculement, sauf dispositions particulières visées aux alinéas 5,6,7 et 8.
- 2- Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies (de droit ou de fait).
- 3 - A défaut d'alignement ou de marge de reculement, la ligne d'implantation dominante sera appliquée.
- 4- A défaut d'implantation dominante, les constructions devront être implantées avec un retrait de : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- 5 - Balcons, Bow-windows et éléments de modénature :
 - Les balcons isolés et les éléments de modénature en débord sur le domaine public pourront être autorisés sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.
- 6 - Constructions et installations sur le domaine public :
 - Les constructions et installations implantées sur des dépendances de domaine public autres que celles prévues à l'alinéa 5 pourront être autorisées sous réserve

de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public et d'être en rapport avec l'objet de la construction ou de l'installation.

- 7 - Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieure aux lotissements ou groupes d'habitations qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant soit des zones non constructibles, soit des lignes ou bandes d'implantation des façades.
- 8- Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition :
 - que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

les constructions en limite séparative sont autorisées

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades du bâtiment doivent être écartées de la limite de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme différence de niveau entre l'égout et le terrain le plus élevé.

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

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs. l'implantation réciproque des constructions devra être telle qu'en tout point de la ligne d'implantation d'un bâtiment, visé à l'alinéa précédent, l'angle de 45° formé par la verticale de ce point et une perpendiculaire à la ligne d'implantation en ce point, ne devra contenir aucun élément de la construction en vis à vis. La distance ne devra jamais être inférieure à 4 m (voir annexe.)

Si le bâtiment concerné comporte des étages en encorbellement, les traces de l'emprise au sol se substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UB 6 et UB 7, la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du

terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 5 m.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons ...

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) est interdite.

1 - Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

2- TOITURES Les toitures des bâtiments principaux ^{sera} composées de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 50° Toutefois dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Les débords de toiture seront réduits à une dimension minimale.

Les ouvertures en toitures lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne)

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à celui des constructions avoisinantes (aspect dominant)

Les toitures en terrasse seront autorisées pour les commerces, aux équipements publics ou collectifs communaux et les différents services.

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les percements en forme et en proportion doivent être plus haut que large sauf pour des vitrines, bureaux, constructions d'architecture moderne.

Les vérandas seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

3
admission
20/11/2012
1

3) - Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Dans le cas d'annexe isolée, la toiture devra comporter deux pentes.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les couleurs vives et le blanc.

Sont autorisés:

-Côté rue:

les murets de 50cm, les grillages, ou les haies vives d'une hauteur maxi de 1.50m.

-En limite séparative:

les murets de 50cm, les grillages, ou les haies vives d'une hauteur maxi de 2m.

Les "murs d'intimité" sur une longueur de 3 ou 4m et d'une hauteur de 2m maxi.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservés à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe	Nbre de places imposé	arrondi
A1	2 places par logement	Par excés
A2	2 places par logement plus Une place pour deux logements	Par excés
A3	2 places par logement plus une place pour 2 logements	Par excés
A4	1 place pour 60m ² de SHON	Par excés
B	1 place pour 50 m ² de surface Accessible à la clientèle +1 place par employé	Par excés
C1	10 places par 100 m ² de surface Accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excés
C2	5 places par 100 m ² de surface Accessible à la clientèle	Par excés
E1	1 place par lit minimum	

Modification du 17/01/2007

E2 | 1 place pour 2 lits minimum |

⊗ PC 403 05 u 0014 : ai demandé d'ajouter P130 au lieu de base avec son garage 62 m²

E3	n places par praticien	par excès
F1	1 place par chambre	
F2	1 place pour 10m ² de salle	par excès
G	3 places pour 100m ² de SHON	par excès
H	1 place par classe du 1er degré et école maternelle	par excès
	3 places par classe du 2ème degré	
	Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	
I	1 place pour 50m ² de SHON	par excès
J	1 place pour 100m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

- 2 - En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus de 300 m, sauf pour les constructions citées aux titres D de la nomenclature (annexe 1), et sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et fixées par les articles R.332-17 et suivants du même code.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Sans objet.

b) Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0.6.



Le COS n'est pas applicable aux constructions des bâtiments des services publics scolaires, hospitaliers, ni aux équipements public d'infrastructures.

Le COS n'est pas applicable aux commerces, aux équipements publics ou collectifs communaux et les différents services.

ARTICLE UB 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, et ce, conformément au 4ème alinéa de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois le dépassement de COS sera autorisé lorsque les exigences de hauteur minimales résultant des dispositions des articles UB 7 et UB 10 imposeront la création de surface de plancher supplémentaire.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2ème et 3ème alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même code.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UC concerne les extensions résidentielles des agglomérations.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, les services et les activités artisanales qui n'engendrent pas de nuisance pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I – Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article UC 2.

§ II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- L'extension des ateliers des métiers du bâtiment et de la mécanique, dans la limite de 50 % de la S.H.O.B., sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article UC 1.
- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les extensions de bâtiments agricoles ou la transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles.
- Les ateliers de fabrication des produits chimiques.
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créées sur le territoire communal.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains prévus à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - . les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire an application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n° 650.
- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors oeuvre nette.

§ III – Voirie

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être au-

torisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe. les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III - Autres réseaux

- Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
(voir annexe III)

- 1 - Aucune construction ou installation ne peut être implantée au-delà de l'alignement, de l'alignement de fait ou des marges de reculement, sauf dispositions particulières visées aux alinéas 5,6,7 et 8.
- 2- Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies (de droit ou de fait).
- 3 - A défaut d'alignement ou de marge de reculement, la ligne d'implantation dominante sera appliquée.
- 4- A défaut d'implantation dominante, les constructions devront être implantées avec un retrait de : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- 5 - Balcons, Bow-windows et éléments de modénature :
 - Les balcons isolés et les éléments de modénature en débord sur le domaine public pourront être autorisés sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.

6 - Constructions et installations sur le domaine public :

- Les constructions et installations implantées sur des dépendances de domaine public autres que celles prévues à l'alinéa 5 pourront être autorisées sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public et d'être en rapport avec l'objet de la construction ou de l'installation.

7 - Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieure aux lotissements ou groupes d'habitations qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant soit des zones non constructibles, soit des lignes ou bandes d'implantation des façades.

8- Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition :

- que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

ARTICLE UC 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- . les constructions en limite séparative sont autorisées

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades du bâtiment doivent être écartées de la limite de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme différence de niveau entre l'égout et le terrain le plus élevé.

ARTICLE UC 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, l'implantation réciproque des constructions devra être telle qu'en tout point de la ligne d'implantation d'un bâtiment, visé à l'alinéa précédent, l'angle de 45° formé par la verticale de ce point et la perpendiculaire à la ligne d'implantation en ce point, ne devra contenir aucun élément de la construction en vis à vis. La distance ne devra jamais être inférieure à 4 m.

Si le bâtiment concerné comporte des étages en encorbellement, les traces de l'emprise au sol se substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE UC 9 **EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UC 6 et UC 7, la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 5 m.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons ...

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) est interdite.

1 - Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

2 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Les débords de toitures seront réduits à une dimension minimale.

Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à celui des constructions avoisinantes (aspect dominant).

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les percements en forme et en proportion doivent être plus haut que large sauf pour des vitrines, bureaux, constructions d'architecture moderne.

Les vérandas seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

4 - Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservés à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe	Nbre de places imposé	arrondi
A1	2 places par logement	
A2	2 places par logement plus une place pour 2 logements	par excès
A3	2 places par logement plus une place pour 2 logements	par excès
B	1 place pour 50m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	par excès
C1	10 places par 100m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	par excès
C2	5 places par 100m ² de surface accessible à la clientèle	par excès
E1	1 place par lit minimum	
E2	1 place pour 2 lits minimum	

E3	2 places par praticien	par excès
F1	1 place par chambre	
F2	1 place pour 10m2 de salle	par excès
G	3 places pour 100m2 de SHON	par excès
H	1 place par classe du 1er degré et école maternelle	par excès
	3 places par classe du 2ème degré	
	Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	
I	1 place pour 50m2 de SHON	par excès
J	1 place pour 100m2 avec un minimum de 1 pour 2 emplois	par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

- 2 - En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus de 300 m, et sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Sans objet.

b) Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5 % de la surface devra être traité en espace vert commun à tous les lots.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,35.

Pour les lotissements ou groupes d'habitation, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte et les espaces verts à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers et aux éléments d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, et ce, conformément à l'alinéa n° 4 de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois le dépassement de COS sera autorisé lorsque les exigences de hauteur minimales résultant des dispositions des articles UC 7 et UC 10 imposeront la création de surface de plancher supplémentaire.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2ème et 3ème alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même code.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UT est réservée aux installations, aménagement et constructions correspondant à une activité de loisirs (camping, village de vacances.....)

ARTICLE UT 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I – Occupations et utilisations du sol admises :

- Les opérations destinées au tourisme et aux loisirs (telles que camping, parc résidentiels de loisirs, village de vacances.....) ainsi que tous les aménagements, installations ou constructions correspondant à ces opérations.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes qui correspondraient pas à la vocation de la zone.

ARTICLE UT 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions et utilisations du sol non prévues à l'article UT 1

ARTICLE UT 3 ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est constructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n° 650.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UT 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de

capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III – Autres réseaux

- Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UT 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UT 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (voir annexe III)

- Les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies conformément aux indications du plan si elle existent.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront être implantées au moins à 5m de l'alignement des voies préexistantes.
- Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieure à l'opération.

ARTICLE UT 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

. les constructions en limite séparative sont autorisées

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades du bâtiment doivent être écartées de la limite de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme différence de niveau entre l'égout et le terrain le plus élevé.

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

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, l'implantation réciproque des constructions devra être telle qu'en tout point de la ligne d'implantation d'un bâtiment, visé à l'alinéa précédent, l'angle de 45° formé par la verticale de ce point et la perpendiculaire à la ligne d'implantation en ce point, ne devra contenir aucun élément de la construction en vis à vis. La distance ne devra jamais être inférieure à 4 m.

Si le bâtiment concerné comporte des étages ou encorbellement, les traces de l'emprise au sol se substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE UT 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UT 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux droits habitables (y compris le rez de chaussée) est fixé à 1. Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons ...

ARTICLE UT 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) est interdite.

1 - Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

2 - Toitures

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à celui des constructions avoisinantes (aspect dominant).

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les percements en forme et en proportion doivent être plus haut que large sauf pour des vitrines, bureaux, constructions d'architecture moderne.

Les vérandas seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

ARTICLE UT 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservés à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

ARTICLE UT 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Sans objet

b) Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

ARTICLE UT 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE UT 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Cet article n'est pas réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone II NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation d'habitation, et de services liés à la vie de quartier.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La zone IINAc est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future. Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation d'habitation, et de commerce, d'artisanat (dans la mesure où il ne crée pas de nuisance) et de services liés à la vie de quartier.

Dans les espaces proche du rivage c'est à dire dans les zones IINAp et IINAc les occupations et utilisations du sol pourront être réalisées avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature conformément à l'article L146-4-II du Code de l'urbanisme.

ARTICLE II NA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

J I - Occupations et utilisations du sol admises :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

J II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions individuelles sont autorisées sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagements ont été réalisés.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - . que l'opération intéressée porte sur une superficie minimale de 1 Hectare, sauf pour la zone IINAd où la superficie minimale sera de 5000m².
 - . que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

JIII Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales: Dans les espaces proche du rivage c'est à dire dans les zones IINAp et IINAc les occupations et utilisations du sol pourront être réalisées avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature conformément à l'article L146-4-II du Code de l'urbanisme.

ARTICLE II NA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article II NA 1, notamment :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées autres que celles visées dans l'article II NA 1.

ARTICLE II NA 3 ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n°650.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors oeuvre nette.

§ III – Voirie

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE II NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

- En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

§ III – Autres réseaux

- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE II NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les opérations de lotissements ou de groupements d'habitation devront porter sur des terrains de 1 hectare minimum.

ARTICLE II NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies préexistantes et à 9m de l'axe.
- Cependant s'il existe un " alignement de fait " des constructions avoisinantes les constructions nouvelles devront s'y conformer.
- Aucune marge de reculement n'est imposée sur les voies de desserte intérieure à l'opération.

ARTICLE II NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- . les constructions en limite séparative sont autorisées

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades du bâtiment doivent être écartées de la limite de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme différence de niveau entre l'égout et le terrain le plus élevé.

ARTICLE II NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

reprendre zone UB ou UC

ARTICLE II NA 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE II NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UA 6 et UA 7, la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons ...

ARTICLE II NA 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) est interdite.

1 - Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

2 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faitage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Les débords de toitures seront réduits à une dimension minimale.

Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à celui des constructions avoisinantes (aspect dominant).

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les percements en forme et en proportion doivent être plus haut que large sauf pour des vitrines, bureaux, constructions d'architecture moderne.

Les vérandas seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

4 - Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées par l'aménageur. Elles doivent être traitées avec soin. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales mélangées, doublées ou non de grille ou de grillage.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE II NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservés à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe	Nbre de places imposé	arrondi
A1	2 places par logement	
A2	2 places par logement plus une place pour 2 logements	par excès
A3	2 places par logement plus une place pour 2 logements	par excès
B	1 place pour 50m2 de surface accessible à la clientèle	par excès

	+ 1 place par employé	
C1	10 places par 100m2 de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	par excès
C2	5 places par 100m2 de surface accessible à la clientèle	par excès
E3	n places par praticien	par excès
F1	1 place par chambre	
F2	1 place pour 10m2 de salle	par excès
G	3 places pour 100m2 de SHON	par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

ARTICLE II NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Néant

b) Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface devra être traité en espace vert commun à tous les lots.

ARTICLE II NA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,35.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte et les espaces verts à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, ni aux équipements publics d'infrastructures.

ARTICLE II NA 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, et ce, conformément à l'alinéa n° 4 de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2ème et 3ème alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même code.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III NA

~~Le~~ nouveau règlement
modif mars 2006

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone III NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future, elle sera réservée aux activités aquacoles, et aux activités liées à la mer.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettent l'urbanisation ultérieure.

La zone IIINA est située dans les espaces proches du rivage; conformément à l'article L146-4-II du Code de l'urbanisme; les occupations et utilisations du sol pourront être réalisées avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

ARTICLE III NA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I – Occupations et utilisations du sol admises :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les aires de stationnement.

J II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
.que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aménagements et les constructions liées à l'activité aquacole et aux activités liées à la mer.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

J III – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions; dans les espaces proche du rivage c'est à dire dans la zone III NA les occupations et utilisations du sol pourront être réalisées avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature conformément à l'article L146-4-II du Code de l'urbanisme.

ARTICLE III NA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- * Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol autres que celles à l'article III NA 1, notamment :
 - . Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
 - . Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - . L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE III NA 3 ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n°650.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ III – Voirie

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE III NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.

c) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

§ III - Autres réseaux

- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE III NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE III NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres par rapport aux voies.
- Cependant pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tel poste de transformateur..

ARTICLE III NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

-Les constructions pourront être implantées soit :

En limite séparative,

- Avec un recul de 4m par rapport aux limites séparatives

Dans les deux cas l'implantation devra se faire sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE III NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE III NA 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE III NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5m à l'égout du toit.
- La hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

page modifiée en mars 2006

ARTICLE III NA 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions devront être rectangulaires, les pentes de toits seront composées de deux versants symétriques compris entre 15 et 25°. Le faîtage sera parallèle à la grande longueur. Les appentis seront autorisés. → sauf "La Bergerie"

Les soubassements en agglo ou en béton branché seront recouverts d'un enduit, il ne pourront excéder 0,5m de hauteur.

Au dessus de ces soubassements d'une hauteur de 0,5M, les façades et pignons seront exécutés en bardage métallique laqué, ton gris métal (RAL 5006), petites ondes verticales.

Tous les accessoires d'habillages (acrotères, cornières d'angle,...) et de finition des bardages seront d'une teinte identique.

Les façades et pignons seront traités de façon planes.

La teinte des menuiseries extérieures sera choisi parmi les tons suivants : blanc, gris RAL 5006, aluminium naturel ou noir.

5006
aluminium naturel

Les grandes portes extérieures seront d'une teinte identique à celle du bardage.

Les toitures seront réalisés avec des matériaux de type fibrociment ondulé de teinte foncée, les plaques translucides seront admises dans une proportion de 10% du versant dans lequel elles seront insérées pour assurer l'éclairage naturel de bâtiments.

Les gouttières seront exécutées en zinc naturel, en PVC gris ou en métal laqué gris (RAL 2006).

b) Clôtures

Les clôtures grillagées seront admises, si elles sont accompagnées de haies vives composées d'essences adaptées à la nature du sol et au climat local

ARTICLE III NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservés à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE III NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Sans objet.

b) Obligation de planter

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement dont les essences seront adaptées à la nature du sol et au climat local.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espace vert.

Le réservoir d'eau de mer fera l'objet d'un accompagnement paysager spécifique.

ARTICLE III NA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles III NA 1 à III NA 13.

ARTICLE III NA 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NB est une zone naturelle généralement peu équipée dans laquelle il n'est prévu ni création, ni renforcement des réseaux et appelée à conserver un caractère rural.

Elle concerne l'extension de certains hameaux dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant.

- Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

§ III – Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de

l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées sur le plan.
- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

* R.D.	15 m
* Voie communale	5 m

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise.

ARTICLE NB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si une fraction de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE NB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, l'implantation réciproque des constructions devra être telle qu'en tout point de la ligne d'implantation d'un bâtiment, visé à l'alinéa précédent, l'angle de 45° formé par la verticale de ce point et la perpendiculaire à la ligne d'implantation en ce point, ne devra contenir aucun élément de la construction en vis-à-vis. La distance ne devra pas être inférieure à 4 m.

Si le bâtiment concerné comporte des étages en encorbellement, les traces de l'emprise au sol se substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE NB 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE NB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de la sablière, ne devra pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence de hauteur entre la panne faîtière et la panne sablière ne devra pas excéder 6 m.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc...

ARTICLE NB 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) est interdite.

1 - Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

2 - Les toitures

Elles doivent être composées de deux versants de même pente appuyés ou non sur le même faitage, les pentes étant comprises entre 40 et 50°.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique petit moule, ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes. Lorsque l'appréciation selon ce critère sera douteuse, le choix se portera sur celui des matériaux en concurrence qui se rapproche le plus de l'usage traditionnel du pays.

Les chiens assis sont interdits et les lucarnes seront à fronton ou à croupe.

2 - Les façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc..., doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les percements en forme et en proportion doivent être plus haut que large sauf pour des vitrines, bureaux, constructions d'architecture moderne.

Les vérandas seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

3 - Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines. Un volume similaire à celui de la construction principale pourra être imposé.

Dans le cas d'annexe isolée, la toiture devra comporter deux pentes.

b) Clôtures

Sans préjudice des obligations imposées à l'article NB 13, les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits notamment :

- les couleurs vives et le blanc.

Sont autorisés:

-Côté rue:

les murets de 50cm, les grillages, ou les haies vives d'une hauteur maxi de 1.50m.

-En limite séparative:

les murets de 50cm, les grillages, ou les haies vives d'une hauteur maxi de 2m.

Les "murs d'intimité" sur une longueur de 3 ou 4m et d'une hauteur de 2m maxi.

ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe 1	Nbre de places imposé	arrondi
A1	2 places par logement	
A2	2 places par logement plus une place pour 2 logements	par excès
A3	2 places par logement plus une place pour 2 logements	par excès
B	1 place pour 50m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

ARTICLE NB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

sans objet.

b) Sauvegarde des plantations existantes

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les bâtiments à caractère industriel et les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

ARTICLE NB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0.2.

ARTICLE NB 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Le dépassement de C.O.S. est autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre et ce, conformément à l'alinéa n°4 de l'article L.332-1 du code de l'urbanisme.

ZONE NC

Règlement simplifié
du 3/6/2004

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole (et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol).

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à cette activité ou à la mise en valeur de ces richesses.

Elle comporte un secteur NCc dans lequel l'ouverture et l'exploitation des carrières peuvent être autorisées.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris celles relevant du régime des installations classées.
- Les constructions pourront être refusées si elles sont, par leur situation, non conformes avec les dispositions de l'article R-111.21 du code de l'urbanisme.

II – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole :
 - la réhabilitation et le changement de destination de constructions représentatives du patrimoine bâti ancien,
 - l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les gabions et les huttes de chasse d'une superficie maximum de 20 m², sous réserve que l'autorisation de tir à poste fixe soit délivrée pour le lieu d'implantation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans le secteur NCc défini à cet effet.
- Les activités d'accueils touristique à caractère agricole définies dans le décret 88-25 du 4 janvier 1988.
- Les installations et travaux divers au 1^{er} alinéa de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme (annexe 3 – à l'exception des parcs d'attraction) ainsi que les bâtiments ou installations liés à la salubrité et indispensable à l'exercice de l'activité.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits notamment:

- Les lotissements, au sens de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de campeurs et des caravanes autres que ceux visés à l'article NC 1,
- Les parcs d'attraction.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n°650.

II – Desserte de Voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

ARTICLE N°4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonné au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II – Assainissement**a) eaux usées**

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

III – Autre réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de recul éventuellement portées sur le plan.
- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :
 - R.D. 15 m
 - Autres voies 5 m.
- Pour la RD 650 le recul par rapport à l'axe sera de : 100 m.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments agricoles nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le niveau du terrain le plus élevé.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie. Dans ce cas, le recul minimum sera celui édicté par l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier et de lisier et les silos devront :

- respecter les règles d'éloignement imposées dans l'arrêté ministériel du 29 février 1992,
- être distants des zones U, NA et NB d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur. Pour l'application de cette règle, la limite de la zone se substitue au volume pris comme référence dans le règlement sanitaire.

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

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, l'implantation réciproque des constructions devra être telle qu'en tout point de la ligne d'implantation d'un bâtiment, visé à l'alinéa précédent, l'angle de 45° formé par la verticale de ce point et la perpendiculaire à la ligne d'implantation en ce point, ne devra contenir aucun élément de la construction en vis-à-vis. La distance ne devra pas être inférieure à 4 m.

Si le bâtiment concerné comporte des étages en encorbellement, les traces de l'emprise au sol substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ^{rga} réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**a) Bâtiment d'habitation**

- La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de la sablière, ne devra pas excéder 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence de hauteur entre la panne faîtière et la panne sablière ne devra pas excéder 6 m.

b) Bâtiment technique

- Les bâtiments ne devront pas excéder 8 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
- *Les installations de la station d'épuration ne devront pas excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction.*

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs-pignons, etc.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

a) Construction à usage d'habitation

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

1- Les toitures

Elles doivent être composées de deux versants de même pente appuyés ou non sur le même faitage, les pentes étant comprises entre 40 et 50°. La couverture des appentis doit avoir la même pente que la toiture.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique petit moure, ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel.

2- Les façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possible. Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les vérandas et les auvents seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

3-Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Dans le cas d'annexes à deux pentes, la pente couverture sera identique à celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'appentis, la pente sera comprise entre 30 et 45°.

b) Bâtiments techniques

Aspect des bâtiments

Toutes constructions y compris les annexes telles que les clapie remises..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux désaffectés...), sont interdites.

annexe
isolée (= non
appentis)
pas de règles
pour la toiture

Les constructions de la station d'épuration seront réalisés en béton de teinte naturelle.

1- Toitures

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides (sauf nécessités techniques) ainsi que celles en métal brillant non enduit d'un produit mat de teinte ardoises ou noire.

2-Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit.

Cependant, il sera possible d'autoriser à ne pas recouvrir les murs en parpaings sur une hauteur de 4 m, à partir du niveau supérieur des fondations, à condition que les murs soient masqués par des plantations et que soient employés des joints de même tonalité.

c) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1m sur voie,
- les grillages de plus de 1m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NC 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

b) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncières).

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situé à moins de 50m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DE C.O.S.

Néant.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone ND est une zone de protection des sites et des paysages.

Elle est motivée par :

- la qualité exceptionnelle de l'espace naturel,
- la présence d'écosystèmes remarquables,

Toute construction nouvelle, de quelque nature qu'elle soit, est exclue de cette zone.

On distingue un secteur:

- NDa où l'activité agricole peut se poursuivre dans le respect des paysages et dans l'environnement bâti existant *cf Révision simplifiée du 15/13/07 = mode de zonage zone boisée*
- NDb où l'activité de ball-trap sera autorisée.
- NDC destiné à la réalisation des accompagnements paysagers de la zone aquacole.
- NDt réservé aux installations et aménagements liés au tourisme et nécessaire à la réalisation d'un plan d'eau.
- NDr qui identifie des écosystèmes remarquables, caractéristiques du littoral qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique au sens des dispositions de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme et de ses décrets d'application. (article R146-1 et R146-2 du code de l'urbanisme.)

- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :
- Uniquement dans le secteur NDr:

Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants:

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux:

Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques (article R146-2 du code de l'urbanisme.)

*NDA = modif zone ND
le 15/3/2007*

Dans la zone ND (à l'exception du secteur NDr)

- Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :
 - . La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - . L'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :
 - . Les aménagements liés aux activités agricoles, de pêche ou aquacoles tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons ...), aspersion et infiltration d'eau.
 - . Les travaux d'hydraulique agricole
 - . Le remembrement à l'exclusion de tout travaux connexe
 - . Les ouvrages de défense contre la mer
 - . L'entretien des chenaux
 - . Les concessions de cultures marines
 - . Les installations nécessaires au confortement de l'activité de plaisance et de commerce, et exigeant la proximité immédiate de l'eau, ce qui exclut toute forme d'équipements de loisirs et d'hébergements.
- Sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt du milieu :
 - . Le mouillage et l'échouage

- Les installations liées à l'aménagement de la servitude de passage des piétons sur le littoral (sentiers, balisage, objets immobiliers...)

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique, restauration de zones de frayères, entretien des cours d'eau...)

- Les constructions et aménagements liés à la sécurité publique ou à la défense nationale (local S.N.S.M. ...)

- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation....)

Dans le secteur NDa:

- . Les constructions de bâtiments agricoles dans l'environnement bâti existant.

Dans le secteur NDc:

Les aménagements paysagers des abords de la zone aquacole, plantations, reconstitution de massif dunain et les I.T.D. prévus à l'article R442-2 paragraphe c) pouvant en découler.

Dans le secteur NDb:

- . Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité de ball-trap.

Dans le secteur NDt:

- . Les installations et aménagements liés au tourisme et nécessaire à la création d'un plan d'eau et les I.T.D. prévus à l'article R442-2 paragraphe c) pouvant en découler..

ARTICLE ND 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

ARTICLE ND 3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, la route départementale n°650.

§ II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

ARTICLE ND 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

§ III - Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE ND 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

. R.D. 650.....	100 m
. R.D. sauf RD 650.....	15 m
. Autres voies	5m

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE ND 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'éégout du toit et le niveau du terrain le plus élevé.

ARTICLE ND 8

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

Application de l'article R.111-16 du code de l'urbanisme .

ARTICLE ND 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE ND 11

ASPECT EXTERIEUR

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau:

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs

Toutes constructions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive.
- les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE ND 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-4.

b) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

Les bâtiments techniques, situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE ND 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

ARTICLE ND 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Néant.

A N N E X E N ° 1

a) HABITATION

Individuel A1
Collectif, groupe d'habitation A2
Lotissement A3

b) COMMERCES

Entrent dans cette catégorie les services et commerces :

1) alimentaires de détail tels que :

- les magasins de détail alimentaire de moins de 400 m² de surface de vente
- les boulangeries
- les pâtisseries
- les boucheries, charcuteries, boucheries-charcuteries

2) non alimentaires de détail tels que :

- les salons de coiffure
- les magasins de vêtements
- les magasins d'électroménager, radio, télé, hifi, photo
- les magasins de meubles
- les drogueries, quincailleries, outillages
- les librairies, papeteries, librairies-papeteries
- les fleuristes
- les teintureries, pressings, nettoyage à sec

c) SUPERMARCHÉ ET GRANDES SURFACES

1) catégorie C1

Entrent dans cette catégorie les magasins offrant en libre service sur 400 à 2500 m² une gamme de produits essentiellement alimentaires

2) catégorie C2

Entrent dans cette catégorie les magasins offrant en libre service sur plus de 400 m² une gamme complète d'articles pour les travaux domestiques et le bricolage. En sont exclus les magasins spécialisés dans une seule catégorie d'articles (revêtements de sols et murs, luminaires, jardinerie...)

d) HYPERMARCHÉ

Entrent dans cette catégorie les magasins offrant en libre service sur plus de 2500 m² un large assortiment de produits en plus du détail alimentaire.

e) SANTÉ

Hopitaux et cliniques E1
Résidences pour personnes âgées E2
Professions libérales de Santé E3

f) HOTELLERIE

Hôtellerie F1
Débit de boisson, restauration F2

g) BUREAU ET SERVICES ADMINISTRATIFS

Catégorie ... G

h) ENSEIGNEMENTS

Ecoles maternelles, primaires et collèges H

i) ACTIVITES

Entrent dans cette catégorie les bâtiments liés à des activités sportives, culturelles et ludiques.

j) ARTISANAT

k) INDUSTRIE

A N N E X E N ° 2

Article R.123-19 du code de l'urbanisme (extraits)

Sont en outre reportés, s'il en existe sur les documents graphiques, à titre d'information :

1 - Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés (...) ainsi que les périmètres de restauration immobilière.
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L.430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs de zones d'aménagement différé créées avant l'entrée en vigueur de l'article 7 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.
- (...)
- h) Les périmètres d'action forestière délimités en application de l'article 52-1 du code rural.
- i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier.
- j) Les périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (...).
- k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.
- m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9.

2 - les zones d'aménagement concerté.

Annexe 3

Article R.442-2 du code de l'urbanisme (extraits)

(...) Est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités (...) ainsi que les garages collectifs de caravanes (...).
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Article R.111-16 du code de l'urbanisme

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble; qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R.111-18 du code de l'urbanisme

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-19 du code de l'urbanisme

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.