

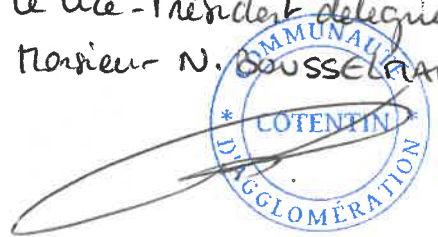


PLAN LOCAL D'URBANISME LES PIEUX

4.1 REGLEMENT LITERAL

Suite à modification n°1

Le vice-Président délégué
Monsieur N. Gausse



4.1 Règlement écrit

Sommaire général

1. Dispositions générales	4
2. Dispositions et définitions communes aux zones	7
2.1. Définitions	8
2.2. Règles communes	12
3. Dispositions applicables aux zones	19
3.1. Les zones urbaines	20
3.1.1. Zone UA	20
3.1.2. Zone UB	30
3.1.3. Zone UE	40
3.1.4. Zone UP	48
3.2. Les zones d'urbanisation future	55
3.2.1. Zone 1AU	55
3.2.2. Zone 1AUE	64
3.2.4. Zone 2AU	77
3.3. La zone agricole	78
3.4. Les zones naturelles	78
3.4.1. Zone N	87
3.4.2. Zone NR	96
4. Annexes	102
4.1. Dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local	
4.2. ZAC de la Lande et du Siquet : surface de plancher autorisée par îlot	
4.3. Bâtiments identifiés en vertu des dispositions de l'article L.151-11 du CU	
4.4. Informations du Service Départemental d'Incendie et de Secours	



PLU.

plan local d'urbanisme de la commune des Pieux

1. Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Pieux.

Le **règlement du PLU** a été établi en cohérence avec le rapport de présentation (pièce n° 1) et le projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2). Leur application est complétée pour certaines parties par des **schémas d'orientations d'aménagement et de programmation** (pièce n° 3) qui fixent des principes d'aménagement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à travers un rapport de compatibilité (art. L. 152-1). **Ces règles se substituent au règlement national d'urbanisme (RNU)** défini au chapitre premier titre premier partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27.

Enfin, la **loi littoral** reste applicable sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux **articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement**. »

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

2.2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de **l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme** dans les cas suivants :

- **article L. 424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **article L. 153-11** : prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- **articles L. 424-1 et L. 311-2** : création d'une Zone d'Aménagement Concerté,

2.2.2 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le **Code de l'Urbanisme** définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : **R.111-37 et suivants**, ainsi que **L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b)**,
- Résidences mobiles de loisirs : **R.111-41 à R.111-46**.
- Caravanes : **R.111-47 à R.111-50**.
- Campings : **R.111-32 à R.111-35**. et **R. 443-6**.

2.2.3 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le **Code de l'Urbanisme** aux articles suivants :

Article L. 111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article L. 111-23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.3.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des **articles R. 151-43, R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

5

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien, délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UA**, et qui correspond ici une **agglomération** au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme,
- b) La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, correspondant aux extensions « contemporaines », délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UB**, qui comprend également le secteur **UBI** couvrant notamment le **village de Sciottot-plage** au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ainsi que le secteur **UBr** dit « secteur de renouvellement urbain ».
- c) La zone urbaine spécifique réservée aux activités économiques, délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UE** définie à l'intérieur de l'agglomération :

La zone UE comprend en outre un secteur, le secteur UEc à vocation commerciale.

- d) La zone urbaine monofonctionnelle correspondant aux espaces accueillant aujourd'hui les grands équipements, définie à l'intérieur de l'agglomération, délimité par un trait et repérée par l'indice **UP**,

3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **1AU** (zone mixte à dominante d'habitat),
- b) Les **zones d'urbanisation différée** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **2AU** (zone mixte à dominante d'habitat) et l'indice **2AUE** (zone monofonctionnelle à vocation économique).

Ces quatre zones ont été définies dans le prolongement de l'agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

3.3 – La zone agricole à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **A**.

La zone A comprend le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage.

3.4 – Les zones « naturelles » se décomposent de la façon suivante :

- **la zone naturelle et forestière dite « ordinaire » (N)** vis-à-vis de laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre s'y rapportant. Cette zone comprend en outre le **secteur Np** couvrant les espaces les plus sensibles de la zone N (en particulier les zones humides que compte la commune), ainsi qu'un **secteur Nt** correspondant au camping,
- **la zone naturelle de protection renforcée (NR)** correspondant aux **Espaces Naturels Remarquables** et à l'intérieur de laquelle seuls les aménagements légers sont autorisés.

6

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'**article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme** peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

PLU.

plan local d'urbanisme de la commune des Pieux

2. Dispositions et définitions communes aux zones

ACROTÈRE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords pleins ou à claire-voie.

Les ouvrages type garde-corps métalliques ou en bois dont la mise en place est destinée à la protection des personnes ne sont pas considérés comme faisant partie de l'acrotère.

ACTIVITÉ URBAINE

Par « activité urbaine », il faut entendre les activités compatibles avec l'habitat suivant les principes de « diversité des fonctions urbaines » et « d'équilibre des fonctions » qui le sous-tendent (cf. article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

Naturellement, l'application de ces principes de diversité et de mixité ne doit pas conduire à faire cohabiter des activités dont la coexistence est difficilement conciliable, notamment en raison des risques de nuisances.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'**au moins 2,5 m des façades** excepté sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme**.

8

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;

- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les **balcons** sous réserve de ne pas dépasser de plus de **0,80 m** le nu de la façade sur voie ou espace public.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) ou minéral (terrasse, etc.).

FAÇADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR

Hauteur absolue

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique * ne constitue pas un élément de la façade.

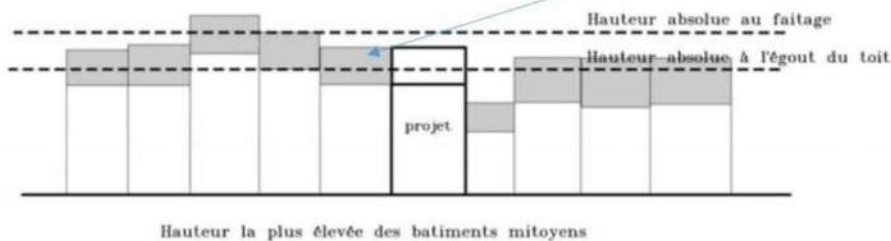
Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire etc., sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11.

Les ouvrages techniques, installations et constructions tels que châteaux d'eau, poste de transformation d'électricité, stations de pompage, antennes-relais de téléphonie mobile, relais hertziens, tours de séchage ... ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

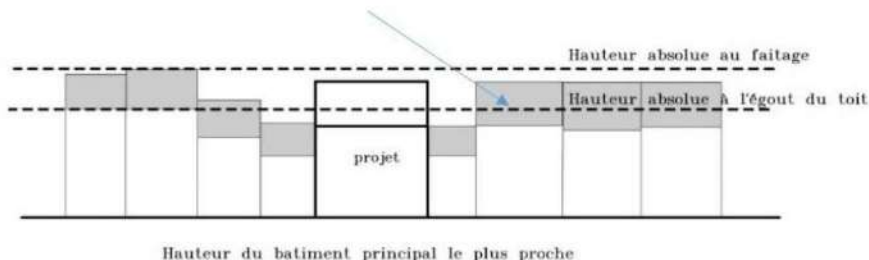
* cf. définitions plus haut.

Hauteur relative

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la hauteur à l'égout du toit du plus élevé des **bâtiments mitoyens**.



Lorsque les bâtiments mitoyens sont des constructions d'une hauteur nettement inférieure au bâti environnant (garages, extension en rez-de-chaussée d'une **construction à étages** ...), la hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus rapproché de la construction projetée.

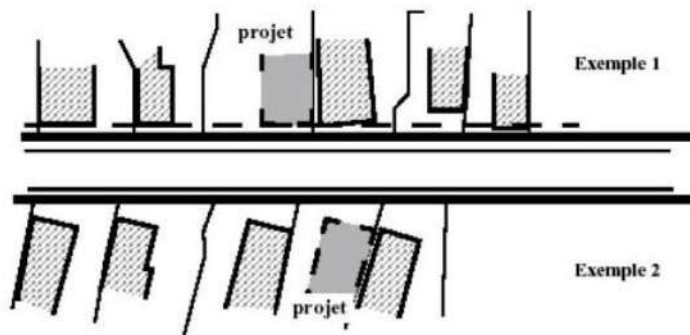


LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

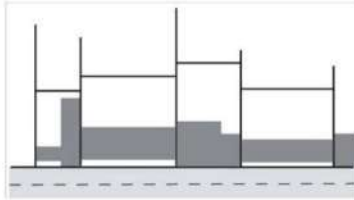
La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

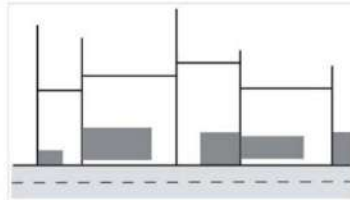


ORDRE CONTINU, SEMI-CONTINU OU DISCONTINU



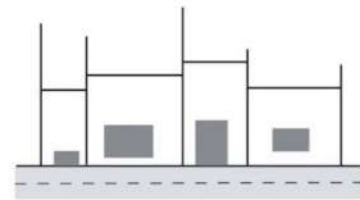
Implantation en ordre continu

Contiguës aux deux limites latérales, accolées sur les deux limites latérales



Implantation en ordre semi-continu

Contiguës à une limite latérale, accolées sur l'une des deux limites latérales



Implantation en ordre discontinu

A une distance (marge latérale) des limites séparatives latérales

RESIDENCE COMMUNAUTAIRE

Construction caractérisée par un ensemble de logements intégrant des espaces communs de vie et de service (détente-loisirs, cuisine, espaces repas, laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage ou de surveillance) présentant un minimum de 50 m² de surface de planchers aménagés en locaux communs de détente-loisirs, cuisine, espaces de repas, laverie, salle de réunion, de travail, hors local de gardiennage ou de surveillance, destinés aux résidents.

Font partie des résidences communautaires les constructions destinées à :

- l'hébergement temporaire (migrants, jeunes travailleurs, résidence-services, ...) ;
- l'hébergement social (foyer d'accueil.....) ;
- l'hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, personnes âgées,) ;
- l'hébergement des élèves, stagiaires, étudiants.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Est considéré comme terrain, ou unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire (le terme d'îlot de propriété recouvre également la même définition).

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces, appartenant au domaine public ou privé, ouverts à la circulation publique.

La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, à l'emprise réservée au passage des piétons, et aux fossés et talus les bordant et pouvant donner directement accès aux terrains riverains

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 151-41 ou L. 151-38 du Code de l'Urbanisme**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de **10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie)** nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des **articles L. 113-1 à L. 113-4 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme** sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable de travaux, sauf dans les cas prévus à l'article R421-23-2 du CU.




La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice des **articles L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme** aura été accordé. En dehors des EBC, le défrichement est soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1 du code forestier.

5.2 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :

Haies à conserver au titre de l'article L.151-19, sauf accès existant ou à créer :

-  Haie à rôle hydraulique conservée protégée
-  Haie à rôle hydraulique replantée protégée
-  Haie sans rôle hydraulique replantée protégée

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.3 – Chemins à conserver ou à créer

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.



Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :



Chemins à conserver au titre de l'article L.151-38



Chemins à créer au titre de l'article L.151-38

5.4 – Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Le règlement graphique identifie et cartographie un secteur spécifique de la zone UA au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir titre 6).



Ensemble bâti protégé au titre de l'article L151-19

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme fixe les recommandations correspondantes.

Au-delà, l'article 11 du règlement de la zone UA définit des dispositions réglementaires spécifiques pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre en question.

5.5 – Risques naturels et nuisances

Les prescriptions qui suivent sont prises suivant les recommandations figurant dans les atlas de risque de débordements de cours d'eau et de risques d'inondation par remontées et débordements de nappes mis en ligne et consultables sur le site de la DREAL Normandie.

5.5.1 – Dans les secteurs au **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

5.5.2 – Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées et débordements des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où des **risques de débordements de nappe** sont signalés, toute nouvelle construction est interdite ;

- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux » versée dans le rapport de présentation est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Le règlement graphique quant à lui ne signale et ne régle que les secteurs concernés par un risque de débordement de la nappe phréatique.

5.5.3 – Dans les secteurs soumis aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (cf. cartographie rapport de présentation), et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

5.5.4 – Dans les secteurs soumis aux risques liés à la chute de blocs rocheux, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa.

En réponse à ces désordres, le règlement impose les prescriptions particulières suivantes et ce, quel que soit le niveau de prédisposition considéré :

- interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

5.5.5 – Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation liés au phénomène de submersion marine (cf. cartographie rapport de présentation), et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa.

Constructions autorisées :

Dans les zones qui sont situées à moins d'un mètre au-dessus de la cote marine centennale (zones identifiées en vert) :

- toutes les constructions et aménagements sont autorisés,
- nouvelle zone d'urbanisation future interdite.

Dans les zones qui sont situées sous moins d'un mètre d'eau lors d'une cote marine centennale (zones identifiées en bleu) :

- dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations) les constructions nouvelles pourront être autorisées,
- en espace non urbanisé, seules les extensions sont admises.

Dans les zones qui sont situées sous plus d'un mètre d'eau lors d'une cote marine centennale (zones identifiées en bleu marine) :

- les constructions nouvelles sont interdites,
- les extensions pourront être autorisées dans les espaces urbanisés uniquement.



Construction interdite :

Dans les «zone de 100 m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire» (zones hachurées en rouge), toute construction est interdite.

5.6 – Zones humides

Des **secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides** sont figurés au plan par la trame suivante :



Leur localisation est issue de l'atlas régional de la DREAL Normandie.

Dans ces secteurs, les projets s'accompagneront d'un diagnostic spécifique confirmant ou non leur présence, en application des dispositions applicables aux zones humides, tel que défini par le code de l'environnement. Le pétitionnaire devra prioritairement éviter les incidences sur les zones humides avérées, en cas d'impossibilité, des mesures compensatoires devront être mises en place.

5.6 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**).

15

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :


- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'**article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme** ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut, dans les conditions prévues aux articles L.230-1 et suivants du CU :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

5.6 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code rural.

5.9 – Maintien et renforcement du commerce

Plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement. Le long des trames ainsi représentées, le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

 Voies le long desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale (art. L.151-16 du CU)



5.10 – Servitudes non ædificandi

Le PLU matérialise sur le règlement graphique (zone 1AU) une zone non ædificandi. Cette zone est libre de toute construction.

Dans cette zone, est ainsi interdite, tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation de toute construction.

5.11 – Changement de destination

Le règlement graphique identifie plusieurs bâtiments en zone A, dont la transformation d'usage est autorisée sous conditions en vertu de l'application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.



Bâtiment dont la transformation d'usage est autorisée en vertu de l'application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – AIRES DE STATIONNEMENT

6.1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

En outre, et conformément à l'article L.111-19 du CU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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.

Les dimensions d'une place de stationnement sont 5 m longueur x 2,30 m de largeur.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'État.

6.2 - Modalités d'application pour le stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités d'application

Dès lors que la place de stationnement est exigée par tranche de surface de plancher, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions précisées ci-dessous ou à défaut, à celle figurant à l'**article 12** des zones concernées, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

6.3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

6.4 – Normes à respecter dans les zones UA, UB, UE et 1AU

Selon la nature du projet, il conviendra de respecter les normes suivantes :

a) Normes à respecter pour le stationnement des véhicules automobiles

Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

Catégorie de construction	Obligation
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	1 place de stationnement par logement.
Autres logements	1 place de stationnement par logement par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, au moins la moitié de ces places doit être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée, ou en ouvrage silo, ou en stationnement couvert, ou intégrée au bâti.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres.
Résidences communautaires	1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.
Etablissements pour personnes âgées	1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.
Restaurants	Aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m ² de surface de plancher. Au-delà, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher.
Bureaux, services et activités tertiaires	Surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m ² .
Commerces	Surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m ² . Au-delà, 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche complète de 120 m ² de surface de plancher. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.
Autres constructions	Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

b) Normes à respecter pour le stationnement des deux roues

Cette disposition s'applique pour les programmes de logements collectifs.

Catégorie de construction	Obligation
Habitation	0,25 emplacement par logement créé.
Bureaux, commerces, artisanat, industrie	1 emplacement par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher.

Autres constructions	Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.
-----------------------------	---

ARTICLE 7 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES ET LES REGLES DE REcul HORS AGGLOMÉRATION SUR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

7.1 – Règles concernant les accès

Le long des routes départementales n°4, 23 et 650 la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables aux routes départementales au-delà des zones urbaines U

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe de la voie	Accès
4	Réseau cantonal	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
23	Réseau départemental	35 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
23	RD classée voie à grande circulation (direction Diélette)	75 m de part et d'autre de l'axe de la route, sauf étude spécifique, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme	Interdit
650	Réseau structurant	75 m	Interdit

Principes généraux pouvant être adaptés au cas par cas, selon le site d'implantation, la nature des extensions urbaines et les consignes de sécurité.



PLU.

plan local d'urbanisme de la commune des Pieux

3. Dispositions applicables aux zones



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de caravanes sur une durée de plus de 3 mois consécutifs, ainsi que les habitations légères de loisirs au-delà de cette même durée,
- 4 - Les installations destinées à l'accueil des animaux de basse-cour,
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone,
- 6 - Le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, et leur transformation en habitation, de part et d'autre des voies repérées sur le règlement graphique en vertu de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des **orientations d'aménagement et de programmation**.
- 2 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.
- 3 - L'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, sur une emprise au sol correspondant au plus à 10% de l'emprise du ou des bâtiment(s) au moment de l'approbation du PLU.
- 4 - Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- 5 - L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- 6 - Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- 7 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

20

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.



En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.



4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- à l'**alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe, ou
- à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- à défaut, avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques,
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant,
- La construction de garage ou préau dans le respect des règles prévues aux **articles 9 et 10**.

3 - Cas particuliers

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur protégé au titre de l'article L.151-19

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérales et en fond de terrain** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** des limites séparatives.

Par exception, une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

2 - Dans le secteur protégé au titre de l'article L.151-19

Lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu (cf. 1.1. Définitions « ordonnancement de fait », « ordre continu, semi-continu... »), les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 3 m. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m.

23

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre I « règles et définitions communes aux zones ».

Les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction ou pour la surélévation d'une construction existante devront être présentées le cas échéant, avec l'épannelage des deux constructions mitoyennes.

2 – Hauteur absolue

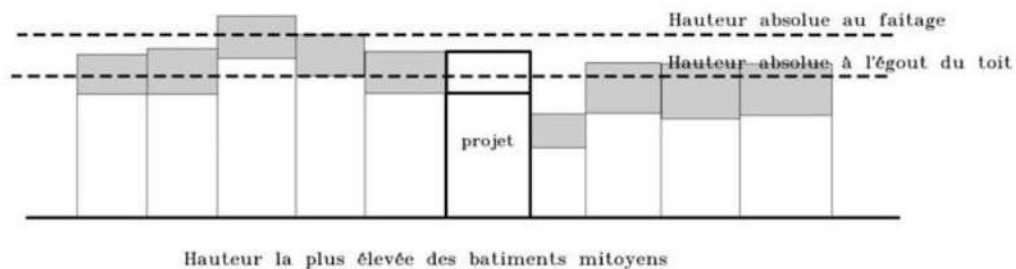
La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.



La hauteur des annexes non reliées à la construction principale est limitée à 4 m.

3 – Hauteur relative

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la hauteur à l'égout du toit du plus élevé des bâtiments mitoyens. Lorsque les bâtiments mitoyens sont des constructions d'une hauteur nettement inférieure au bâti environnant (garages, extension en rez-de-chaussée d'une construction à étages ...), la hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus rapproché de la construction projetée.



ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions hors secteur L.151-19

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.



Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité de la commune.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

2 – Aspect extérieur des constructions dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-19

2.1 – Matériaux et aspect des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...)
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

Les matériaux utilisés pour les façades devront avoir l'apparence ou se rapprocher des pierres traditionnellement utilisées sur la commune : schiste brun, granit gris aux nuances ocres ou roses, grès blanc, ocre ou brun, poudingue ocre teinté de rose ou de rouge, calcaire blanc, grès orange de Vasteville, schiste vert...

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

2.2 – Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.



La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

2.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées sera traité en toiture à pente, comprenant deux pentes comprises entre 45 et 55 degrés.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise bleue, à la tuile faitière...) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions (les ouvertures devront toujours être plus hautes que larges) et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3 - Aménagement des abords des constructions

3.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

3.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

3.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est



autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

3.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

3.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.



ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les dispositions des règles communes aux zones.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers – de nature végétale ou minérale – doivent être aménagés et représenter au minimum **25%** de la superficie du terrain (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9). Pour les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces ou services, aucune obligation ne s'impose.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.



ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de caravanes sur une durée de plus de 3 mois consécutifs, ainsi que les habitations légères de loisirs au-delà de cette même durée,
- 4 - Les installations destinées à l'accueil des animaux de basse-cour,
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone,
- 6 - En **secteur UBr**, les nouvelles constructions sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- 2 - L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- 4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.
- 5 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au **risque de chute de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 8 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- 9 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement et de la prise en compte de l'**information cartographique (« Porter-à-connaissance de l'État »)** versée à la page 50 du rapport de présentation.
- 10 - Dans le **secteur UBr**, outre les constructions liées à l'habitation et à l'activité urbaine en général (sauf activités nuisantes, notamment industrielles et artisanales) seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants (extension limitée à une emprise au sol correspondant au maximum à 25% de l'emprise initiale du bâtiment avant travaux), ainsi que les constructions à usage de l'habitat (hors gardiennage) et des activités qui en sont le complément naturel.

En outre, au vu des dispositions de la loi « littoral », dans le secteur UBI :

Dans les **espaces proches du rivage** au sens de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le **principe d'extension limitée**, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.



Dans la **bande des 100 mètres** au sens de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites en dehors des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Enfin, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone et tels qu'énumérés ci-dessus, sous réserve si besoin est du respect des **orientations d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectée exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

31

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée), ou
- à l'**alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,
- à défaut, avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).



Une implantation entre 0 et 4 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant,
- La construction de garage ou préau dans le respect des règles prévues aux **articles 9 et 10**.

3 - Cas particuliers

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Par exception, **une implantation entre 0 et 3 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant,
- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

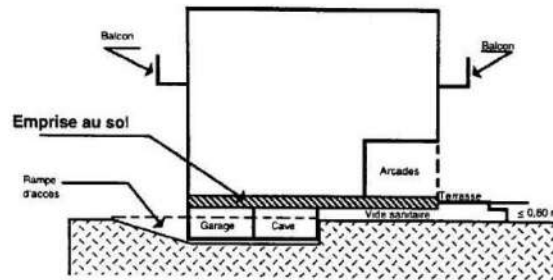
ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Conformément à l'article R.420-1 du CU, L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

2.1 - Dans l'ensemble de la zone (hors secteur UBI et UBr)

Ce coefficient ne peut excéder **65% de la surface du terrain**, sauf dans les cas particuliers prévus ci-dessous.

Cas particuliers

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

2.2 - Dans le secteur UBI

- pour les terrains d'une superficie (S) inférieure ou égale à 400 m² : 35%
- pour les terrains d'une superficie (S) supérieure à 400 m² et inférieure ou égale à 650 m² : 25%
- pour les terrains d'une superficie (S) supérieure à 650 m² : 20%

2.3 - Dans le secteur UBr :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont limités à une emprise au sol correspondant au maximum à **25% de l'emprise initiale du bâtiment** avant travaux.
- pour les constructions à usage de l'habitat (hors gardiennage) et des activités qui en sont le complément naturel, **l'emprise au sol est limitée à 65%**.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre I « règles et définitions communes aux zones ».

Les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction ou pour la surélévation d'une construction existante devront être présentées le cas échéant, avec l'épannelage des deux constructions mitoyennes.

2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

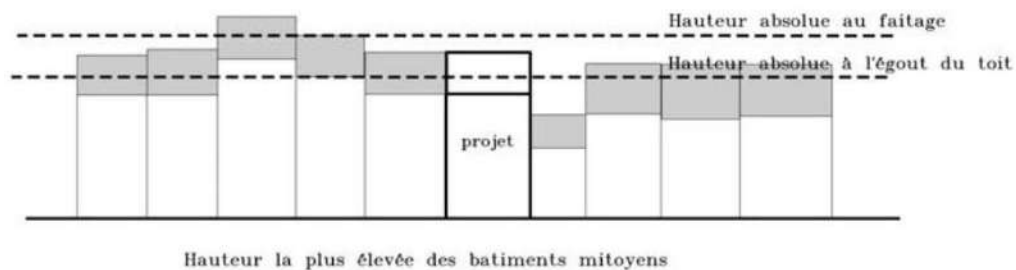
Dans le **secteur UBI**, la hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.



Dans le **secteur UBr**, pour les constructions à usage d'activités, la hauteur de la construction sera identique ou inférieure à celle du bâtiment principal.

3 – Hauteur relative

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la hauteur à l'égout du toit du plus élevé des bâtiments mitoyens. Lorsque les bâtiments mitoyens sont des constructions d'une hauteur nettement inférieure au bâti environnant (garages, extension en rez-de-chaussée d'une construction à étages ...), la hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus rapproché de la construction projetée.



ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.



1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain

ou qu'elles contribuent à l'identité de la commune.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.



Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les dispositions des règles communes aux zones.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers – de nature végétale ou minérale – doivent être aménagés et représenter au minimum **35%** de la superficie du terrain dans l'ensemble de la zone (hors secteur UBI) et **50%** dans le secteur UBI ; et ce, en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

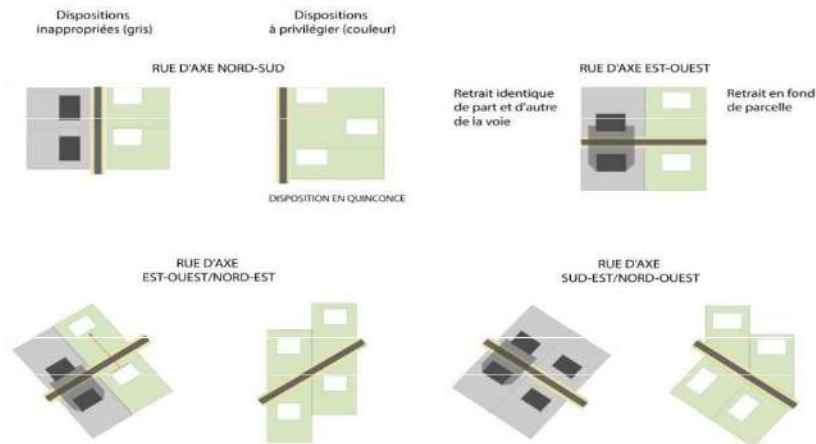
ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les « pièces à vivre » (salon, séjour...) des constructions nouvelles à usage d'habitation seront orientées plein sud dans la mesure du possible.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des terrains privés devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-après.



En outre, pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de caravanes sur une durée de plus de 3 mois consécutifs, ainsi que les habitations légères de loisirs au-delà de cette même durée,
- 4 - Les installations destinées à l'accueil des animaux de basse-cour,
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone,

Outre les interdictions énumérées ci-dessus et s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont également interdites les occupations du sol suivantes :

- 6 - En secteur UEc, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'industrie et de l'artisanat, sauf activités de fabrication artisanale de produits vendus sur place,

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
 - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et
 - intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
- 2 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
- 3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.



En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.



4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics, toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 – Cas particulier

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s) et en fond de terrain**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UE à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.



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

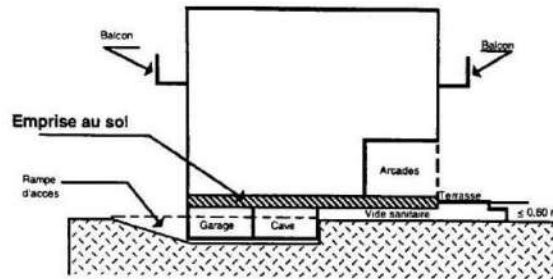
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Conformément à l'article R.420-1 du CU, L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Dans l'**ensemble de la zone**, ce coefficient ne peut excéder **70% de la surface du terrain**, sauf dans les cas particuliers prévus ci-dessous.

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.



ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale. Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.



2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les dispositions des règles communes aux zones.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10% de la superficie totale du terrain**, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).



ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les « grands équipements »,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 3 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 4 - L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 8 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.



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

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.



L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics, toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- soit, **à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, **à l'alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,
- ou à défaut, avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2 - Cas particuliers

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s) et en fond de terrain** ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

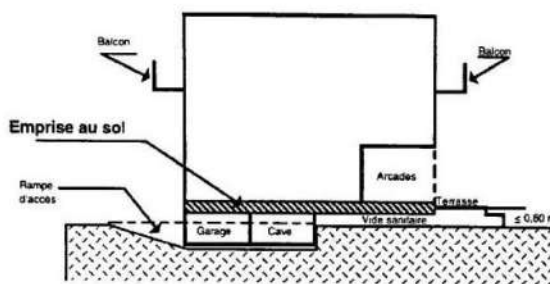
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Conformément à l'article R.420-1 du CU, L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **80% de la surface du terrain**.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.



1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité de la commune.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.



ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les dispositions des règles communes aux zones.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de caravanes sur une durée de plus de 3 mois consécutifs, ainsi que les habitations légères de loisirs au-delà de cette même durée,
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone,

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des **orientations d'aménagement et de programmation** ;
- 2 - L'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, sur une emprise au sol correspondant au plus à 10% de l'emprise du ou des bâtiment(s) au moment de l'approbation du PLU ;
- 3 - Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- 4 - L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- 6 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voies, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

55

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- respecter la réglementation en vigueur en matière d'approche et d'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.



2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Outre les dispositions ci-après, à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Siquet, les constructions devront respecter les dispositions du cahier des charges.

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

En dehors du périmètre de la ZAC de la Lande et du Siquet, les constructions seront implantées :

- soit, à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, à l'**alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,
- soit, avec un **retrait minimal de 2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Dans le périmètre de la ZAC de la Lande et du Siquet, l'implantation des constructions devra s'inscrire dans la **zone constructible** indiquée au plan de composition de la zone.

2 - Cas particuliers

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Règle générale

En dehors du périmètre de la ZAC de la Lande et du Siquet, les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- Soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

Dans le périmètre de la ZAC de la Lande et du Siquet, l'implantation des constructions devra s'inscrire dans la **zone constructible** indiquée au plan de vente s'il existe.

Par exception, une implantation **entre 0 et 3 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant,
- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

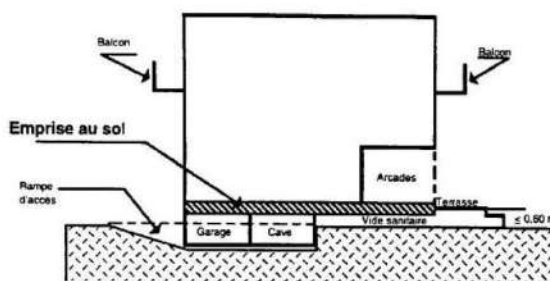
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Conformément à l'article R.420-1 du CU, L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient ne peut excéder **85% de la surface du terrain**.

3 - Cas particuliers

- Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

- Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre I « règles et définitions communes aux zones ».

Les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction ou pour la surélévation d'une construction existante devront être présentées le cas échéant, avec l'épannelage des deux constructions mitoyennes.

Dans le périmètre de la ZAC de la Lande et du Siquet, les constructions devront respecter les dispositions et prescriptions du cahier des charges :

- individuel : R+1 max,
- individuel groupé : R+1 max,
- semi-collectif : R+2 max.

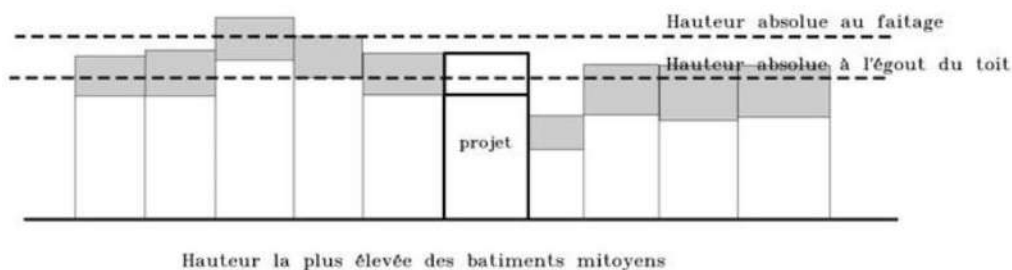
Dans le reste de la zone, les constructions devront respecter les dispositions ci-après.

2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage.

3 – Hauteur relative

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la hauteur à l'égout du toit du plus élevé des bâtiments mitoyens. Lorsque les bâtiments mitoyens sont des constructions d'une hauteur nettement inférieure au bâti environnant (garages, extension en rez-de-chaussée d'une construction à étages ...), la hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus rapproché de la construction projetée.



ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

A l'intérieur du périmètre de la ZAC du Siquet, les constructions devront respecter les dispositions du Cahier de Prescriptions et de Recommandations (CPRAUP) correspondant au projet.

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale. Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles. Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.



2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les dispositions des règles communes aux zones.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers – de nature végétale – doivent être aménagés et répartis sur l'ensemble de la zone ; et ce, en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, etc.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

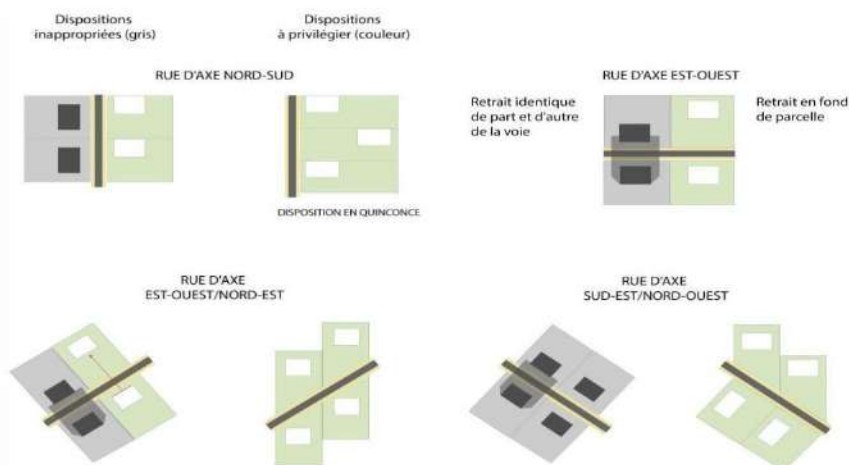
ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Pour la ZAC de la Lande et du Siquet, les projets devront être conformes avec la surface de plancher nette définie pour chaque îlot et tel que précisé en annexe du présent règlement.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les « pièces à vivre » (salon, séjour...) des constructions nouvelles à usage d'habitation seront orientées plein sud dans la mesure du possible.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des terrains privatifs devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



En outre, pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

Le secteur 1AUe : correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques (secondaire et tertiaire). Ce secteur est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat.

Article 1. Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Toute construction dont la destination ne serait pas autorisée à l'article 2.
- Les constructions recouvrant les destinations suivantes :
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Restauration
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, dépôts de véhicules (hors stationnements) et de matériaux s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

Article 2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

64

- Les constructions à usage industriel et artisanal, dans le respect de la législation.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, leurs extensions et annexes, sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance, à la direction ou au bon fonctionnement des établissements implantés dans la zone, et à condition que le maintien sur site soit rendu obligatoire par les activités en place.
- Les constructions principales nouvelles liées aux activités agricoles et/ou forestières, ainsi que leurs annexes et extensions, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités de la zone.
- Les annexes et extensions des constructions et installations agricoles qui préexistent sur le secteur avant l'approbation de la modification n°1 du PLU sont autorisées.
- Les commerces de détails, les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la condition suivante : **seuls les commerces liés à une production sur place pourront être acceptés.**
- Les immeubles de bureaux, ainsi que les activités de services.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent être autorisées sous réserve de compatibilité avec les règlements en vigueur et après avis des autorités compétentes.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux liés à une activité économique existante à condition de faire l'objet d'un traitement paysager afin de les rendre les moins visibles possible depuis l'espace public.

Article 3. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Gabarits lourds :

Les projets doivent intégrer des aires de stationnement, des aires de manœuvre et de retournement adaptées aux véhicules lourds pour éviter les stationnements et manœuvres sur la voie publique.

Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

L'annexe 1 du présent règlement présente le cahier de prescriptions établi pour la zone des Costils en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés. Ses dispositions seront à respecter dans l'établissement de tout projet sur la zone.

Article 4. Desserte des terrains par les réseaux

Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par l'ensemble des réseaux prévus sur la zone, dans la conformité des règlements en vigueur, et s'assurer d'un dimensionnement suffisant au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir, le cas échéant la demande d'urbanisme sera refusée.

Le branchement est obligatoire et devra satisfaire aux dispositions des différents concessionnaires.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir, le cas échéant la demande d'urbanisme sera refusée.

Le branchement est obligatoire et devra satisfaire aux dispositions du règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de zonage des eaux pluviales approuvé (un schéma directeur avec zonage est en cours de réalisation et pourrait être applicable courant 2027), les dispositions du SDAGE s'appliquent, à savoir :

- les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) à minima, doivent être gérées sur la parcelle ;
- il faut au maximum limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales au plus près de là où elles tombent en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

En cas de rejet au collecteur public, le débit autorisé est limité à 3 litres/seconde/hectare pour une pluie de fréquence trentennale (période de retour de 30 ans).

Le dispositif de gestion des eaux pluviales envisagé par le pétitionnaire pour répondre aux impératifs décrits ci-dessus devra être décrit et justifié (note de calcul et test d'imperméabilité à joindre) dans le dossier de permis de construire et sera soumis à la validation du service des eaux de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Les acquéreurs des lots devront prévoir la réalisation d'essais d'infiltration sur chaque lot pour définir le coefficient de perméabilité (k), la profondeur de la nappe et les arrivées d'eau.

Les eaux de ruissellement des toitures et les eaux pluviales de ruissellement des zones imperméables doivent être collectées par des réseaux distincts. Ceci afin de pouvoir installer des traitements adaptés à chaque type de rejet.

Chaque lot ne disposera cependant que d'un seul branchement sur le réseau collectif d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être prétraitées au moyen d'ouvrages adaptés pour retenir notamment les MES.

Dans le cas de rejet d'effluents non domestiques ou d'activités le nécessitant, d'autres dispositifs de prétraitement et/ ou zone de rétention pourront être imposés au pétitionnaire, le service des eaux validera les solutions proposées.

L'infiltration dans le sol est à privilégier pour les eaux des toitures et pour les zones imperméables après ouvrage pour retenir les MES uniquement pour les activités qui ne présente pas d'impact.

Les ouvrages de gestion (collecte, stockage, traitement) des eaux pluviales des zones imperméabilisées hors toitures et zones perméables seront de préférence à ciel ouvert, notamment pour les eaux pluviales polluées, et intégrés autant que possible dans un projet paysager qualitatif.

Dans le cas d'une présence de nappe à faible profondeur, des ouvrages de stockage enterrés et étanches pourront néanmoins être acceptés. Ainsi que pour les activités générant des effluents non domestiques non compatibles avec une infiltration dans le sol.

Dans ce cas, un arrêté d'autorisation de déversement sera délivré par l'Agglomération du Cotentin pour autoriser le rejet dans le réseau collectif.

Des regards de visite en amont et en aval de chaque ouvrage doivent être installés, ces regards de contrôle doivent pouvoir permettre en fonction de l'entreprise une obturation de réseau, un contrôle visuel et de prélèvement, ainsi que l'entretien des réseaux et/ou ouvrages.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau et suivant les conditions et modalités définies par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique et

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé préalablement par le service d'assainissement collectif. Un arrêté d'autorisation de déversement sera délivré.

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 prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1/ Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Le long de la RD650 : les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 20m comptés à partir de l'axe de la voie.

2/ Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3/ Cas particulier

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) et en fond de terrain, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone 1AUE à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 9. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

1.1 - Aspect général

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples et s'intégrer dans leur environnement.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront s'harmoniser en teintes et en aspects avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu en matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

1.3 – Intégration des éléments techniques

L'entrée des parcelles à vocation économique doit être soignée.

Ainsi, les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets électriques...) doivent être intégrés à l'entrée principale, par le biais d'un "muret technique".

1.4 – Clôtures

Pour certains projets, des exigences particulières en matière de sûreté et de sécurité peuvent s'imposer en raison de la nature du site ou des activités qui y sont exercées. Lorsqu'un projet est soumis à de telles contraintes, les règles générales relatives aux clôtures pourront ne pas s'appliquer.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique

En l'absence de contraintes particulières de sûreté :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être adaptées au caractère artisanal et économique de la zone et font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les constructions (teintes, aspects, etc.).

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie et doublé d'une haie champêtre.
- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublé d'une haie champêtre.
- Soit par un exhaussement de terre (merlon, butte...) planté d'une haie d'essences locales en mélanges.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.5 – Enseignes

Si les enseignes sont intégrés au projet de construction, alors elles devront clairement apparaître dans le dossier de permis de construire

L'éclairage des enseignes devra être limité. Les enseignes clignotantes et les néons colorés sont proscrits

Article 12. Aires de stationnement

Les dispositions combinées de la loi climat et Résilience de 2021, la loi APER de 2023, les articles L111-19-1 du code de l'urbanisme, de l'article L171-4 du code de la construction, etc. en matière de perméabilité des aires de stationnement, de plantations, d'ombrières photovoltaïques ou tout autre dispositif relatif aux énergies renouvelables, devront être respectées.

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

La surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité du bâtiment construit, et être justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essences locales sans toutefois compromettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

Devra doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique et

infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Le nombre de places à créer correspondra à 15% de l'effectif accueilli simultanément dans le ou les bâtiments à créer.

Article 13. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs – plantations

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes doivent y être préservées en termes de sujets repérés et d'espaces suffisants pour assurer leur conservation, notamment en limite séparative et celles limitant le ruissellement.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien et de formation
- L'ébranchage des arbres d'émondes et la taille des arbres têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les souches et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et bocagères et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

Projet de plantation :

En cas de nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et les conditions de plantations doivent être adaptées à leur croissance (fosses...). Les nouvelles plantations sont composées d'essences locales et bocagères et privilégient des haies multistrates (herbacée, arbustive, arborée).

Verger existant :

Un verger existant est localisé sur le règlement graphique. Il est à conserver au titre de l'article L151-23. Des aménagements et constructions en lien avec sa destination d'origine peuvent être envisagés, sans compromettre sa qualité de verger.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique et commerciale

Article 14. Coefficient d'occupation

Non réglementé.

Article 15. Performances énergétiques et environnementales

En outre, pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

L'installation d'ombrières photovoltaïques sur les places de stationnement lorsque les conditions techniques le permettent est encouragée.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article 16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique et industrielle

Annexe : Cahier de prescriptions pour la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Prescriptions Gestion des déchets

PREVENTION DES RISQUES ET ACCESSIBILITE DES VEHICULES DE COLLECTE

a. Caractéristiques des voies

Les véhicules de collecte circulent sur les voies publiques, carrossables et autorisées aux véhicules poids lourds, dans le respect du Code de la route.

Les circuits de collecte sont également réalisés dans le respect des conditions techniques et de sécurité préconisées par la recommandation R 437 de la CNAMTS propre au secteur d'activité des déchets, et en particulier :

- interdiction de réaliser la collecte en marche arrière : dans le cas d'impasse ou chemin sans issue, s'il n'est pas prévu d'aire de retournement du véhicule de collecte suffisante, la collecte aura lieu à l'entrée de la voie ou à l'endroit le plus proche du passage du véhicule de collecte,
- interdiction de réaliser des collectes bilatérales (les 2 côtés de la voie en même temps) sur les voies à deux sens de circulation.

La chaussée doit avoir un revêtement carrossable (sans nid de poule, ni ornière) et être conçue de façon à supporter un véhicule poids lourds (jusqu'à 32 tonnes, 13 tonnes maxi par essieu).

La largeur de la chaussée, hors stationnement, pour circuler doit être au minimum de :

- Pour une voie à sens unique la largeur doit être supérieure à 3.5 m,
- Pour les voies à double sens la largeur doit être supérieure à 4.5 m,
- Pour les voies avec giration, la largeur doit-être supérieure à 5 m.

La voie doit disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5m de chaque côté pour donner la possibilité d'accéder à tous les éléments du véhicule, si celui-ci venait à être bloqué dans sa progression.

La hauteur libre de mobilier ou d'équipement (lampadaire, panneau signalisation, câbles, ...) de ces voies doit être au minimum de 4.5 m. Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Stationnements :

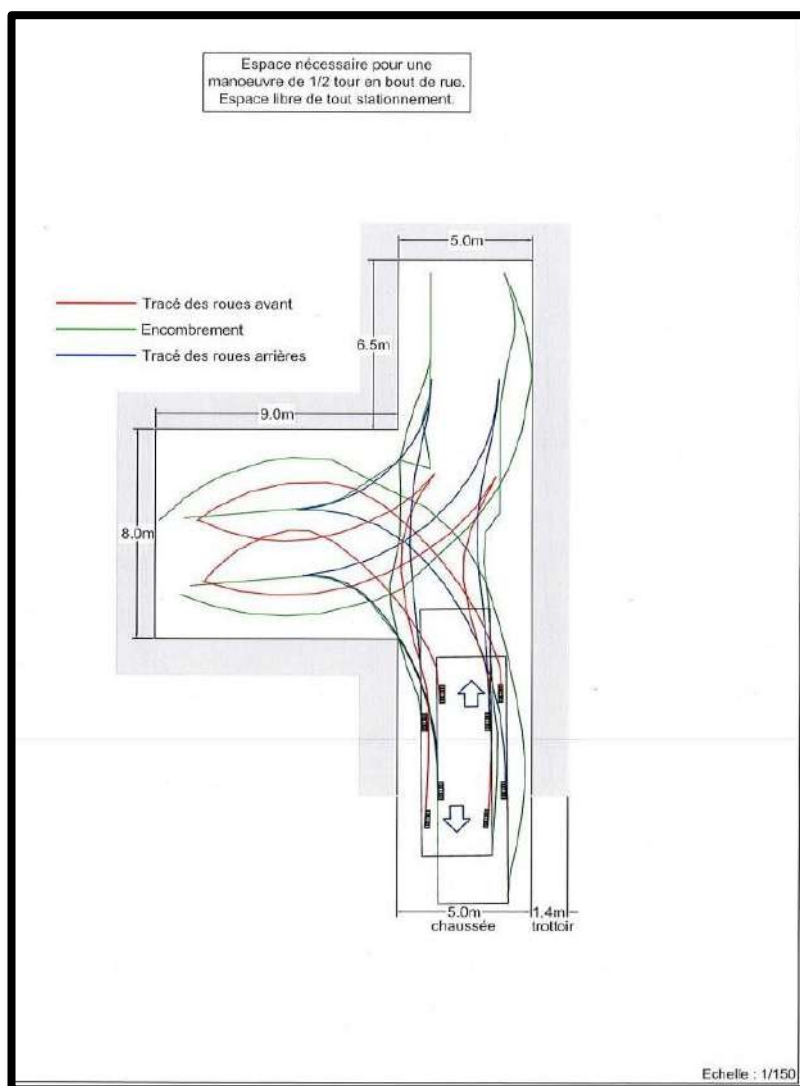
Pour aménager correctement les places de parking, il est recommandé de suivre les dispositions des normes NF-P 91-120 et NF-P 91-100. Ces deux normes régissent les dimensions des places de stationnement à usage privatif et des places accessibles au public. Au moment où vous aménagez les emplacements de stationnement, il est conseillé de vous référer à la réglementation en vigueur pour réussir à mener à bonne fin votre projet.

Il revient à l'aménageur de mettre tout en œuvre pour limiter le stationnement gênant, les emplacements devant les bacs ou les points d'apport volontaire devront être équipés de la signalétique au sol, de panneaux d'interdictions de stationner et/ou de bornes anti-stationnement.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique

Voies en impasse

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer sa manœuvre.



Caractéristiques des véhicules de collectes

Tableau des dimensions du véhicule :

Poids total en charge	26 Tonnes
Empattement	3700
Longueur hors tout	9440
Largeur sans rétroviseur	2490
Largeur avec rétroviseur	2586
Hauteur hors tout	3970
Porte à faux avant	1420
Porte à faux arrière	2250
Garde au sol à l'avant	226
Garde au sol à l'arrière	246

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique

Rayon extérieur de braquage entre trottoirs	6906
Rayon extérieur de braquage entre murs	7600
Largeur essieux avant	2340
Largeur essieux arrière	2499

b. Accessibilité des voies

Tout conducteur d'un véhicule circulant à proximité d'un véhicule de collecte porte une attention particulière à la sécurité des équipiers de collecte situés sur le véhicule ou circulant à ses abords.

Les riverains des voies desservies par la collecte des déchets ont l'obligation de respecter les conditions de stationnement des véhicules sur ces voies et d'entretenir l'ensemble de leurs biens (arbres, haies, etc.) afin qu'ils ne constituent en aucun cas une entrave à la collecte ou un risque pour le personnel de collecte.

En cas de stationnement gênant pour le service de collecte ou non autorisé d'un véhicule sur la voie publique, la collectivité fait appel aux autorités en charge de l'application du Code de la route qui prendront toutes les mesures nécessaires pour permettre le passage du véhicule de collecte (mise en fourrière). Pour les voies privées, le propriétaire doit tout mettre en œuvre pour qu'aucun stationnement gênant n'empêche la collecte.

En cas d'impossibilité de passage, la collectivité ou son prestataire de collecte peuvent être contraints de suspendre voire d'arrêter la collecte.

AMENAGEMENTS LOCAUX

Les nouvelles constructions et réhabilitations/réaménagements de bâtiments existants doivent comporter des lieux de stockage pour les bacs (obligation liée à l'article 77 du règlement sanitaire départemental de La Manche en annexe 3). Ils doivent être situés sur le domaine privé et dimensionnés de manière à permettre l'accès et la manipulation aisés de tous les bacs.

En aucun cas, le local de stockage des bacs ne doit pas être utilisé pour le stockage temporaire des encombrants.

Dimensions et surface :

La surface des locaux préconisée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin est fonction du nombre de logements à desservir, d'éventuelles évolutions de la collecte, ainsi que de la production de déchets. La surface préconisée tient compte de la place nécessaire au remisage des bacs dédiés à la collecte des ordures ménagères résiduelles, ainsi que de ceux dédiés à la collecte des emballages et papiers.

Pour le calcul des surfaces nécessaires, la Communauté d'Agglomération prend en compte le nombre de logements prévus, un ratio moyen d'habitant par logement et des ratios de production des déchets sur le territoire de l'agglomération. La combinaison de ces éléments permet d'obtenir une production théorique de déchets exprimée en litres. En fonction du litrage nécessaire, la Communauté d'Agglomération détermine le nombre de bacs nécessaires par flux et leur volume, et dimensionne le local de stockage en conséquence.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique

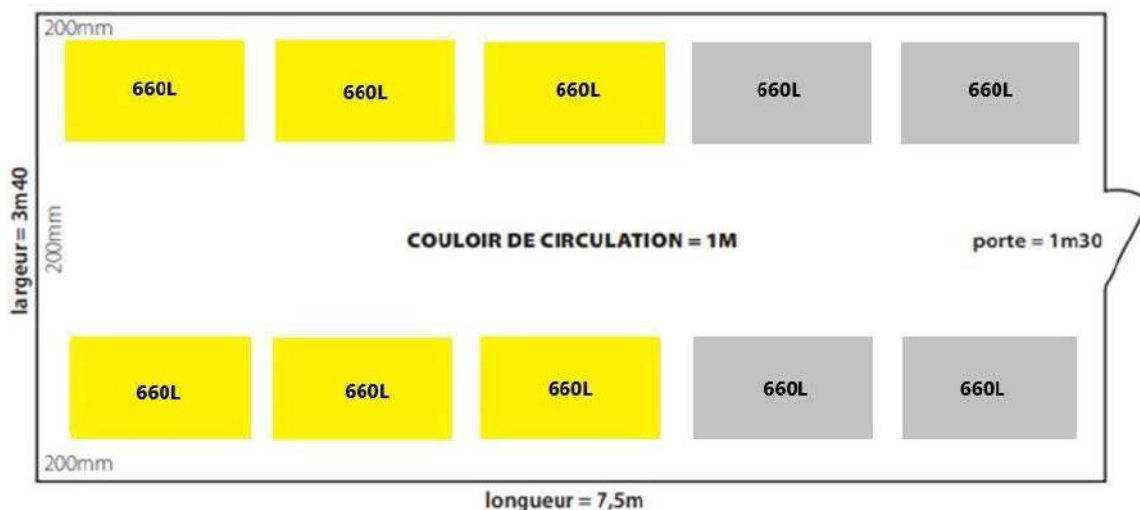
Les locaux doivent prévoir une zone libre de manière à pouvoir manipuler les bacs roulants sans déplacement des autres. Le local doit être conçu de façon à éviter la proximité et la confusion par les usagers entre les bacs des ordures ménagères résiduelles et ceux de la collecte des emballages et papiers.

Règles techniques à respecter :

Le local à poubelles doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Être clos et ventilé,
- Avoir des portes permettant une fermeture hermétique,
- Avoir des parois (murs et sol) imperméables et ininflammables,
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs,
- Avoir un poste de lavage (robinetterie) et un système d'évacuation des eaux,
- Ne pas communiquer directement avec les logements ou locaux commerciaux (restaurant, vente de produits alimentaires).

Exemple :



Règles sanitaires à respecter :

Le local à poubelles doit être maintenu dans un bon état de propreté, tout comme les bacs.

Règles d'accès et d'utilisation :

Les usagers du bâtiment doivent avoir accès au local à poubelle chaque jour, y compris si la collecte n'est pas quotidienne.

Les bacs destinés à recevoir les déchets doivent être en nombre suffisant pour éviter toute surcharge.

Les bacs doivent être équipés d'un couvercle.

Ils doivent être colorés pour permettre le tri sélectif des déchets ménagers.

3.2.2. Zone d'urbanisation future mixte à vocation économique et industrielle

Les bacs sont mis gratuitement à disposition par l'agglomération. Au minimum 3 semaines avant la réception des logements, l'aménageur doit en faire la demande auprès de la collectivité.

Cheminement des bacs jusqu'à l'aire de présentation :

- Les angles ne doivent pas être inférieurs ou égaux à 90°.
- Le sol doit être roulant et ne présenter aucune aspérité.
- L'accès doit être libre : aucune marche, aucune porte, aucune clôture...
- La pente maximale ne doit pas excéder 4%.
- Le cheminement doit être équipé d'un éclairage de 100 lux minimum.
- Un passage bateau doit être prévu, si nécessaire.

Aire de présentation des bacs

Pour les bâtiments neufs, les permis de construire doivent intégrer une aire de présentation des bacs sur le domaine privé du projet, qui soit accessible au domaine public dans les mêmes conditions d'entretien énoncées ci-dessus. Ces aires seront constituées d'une surface plane, cimentée, pourvue d'un bateau et de dispositifs anti-stationnement. De plus, ces dernières devront être accessibles depuis la voirie publique, sans gêner les différents flux de circulation.



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES 3 à 5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Les constructions doivent être implantées, soit à l'**alignement**, soit avec un **recul minimal** de **2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

ARTICLES 8 à 16

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toutes natures, en dehors de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables par débordement de cours d'eau**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de chute de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Zone A à l'exception des secteurs Apr

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- 2- Les travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- 3- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- 4- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Constructions existantes

- 1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
 - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- 2- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,



3- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L.151-11 du code de l'urbanisme**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

En secteur Apr

1 – Outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles à la condition :
 - que la **hauteur maximale** de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur maximale du bâtiment étendu,
 - que l'ensemble des extensions réalisées à la date d'approbation du PLU n'ait pas pour effet d'augmenter l'**emprise au sol** du ou des bâtiment(s) à la date d'approbation du PLU de plus de **15%**.

2 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 – Dans les **espaces proches du rivage** au sens de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le **principe d'extension limitée**, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux. Ainsi, les travaux d'extension constitutifs d'extension d'urbanisation de bâtiments agricoles, de fait, pourront être autorisés quand il s'agit de travaux de mises aux normes à la condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Dès lors que la destination de la construction rend nécessaire l'assainissement, celle-ci doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics, toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la

surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

4 – Cas particulier

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers. En outre, les ouvrages électriques à haute et très haute tension telles que figurées sur le règlement graphique et le plan des servitudes ne sont pas soumises aux règles de recul énoncées ci-dessus.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;



- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension telles que figurées sur le règlement graphique et le plan des servitudes ne sont pas soumises aux règles de recul énoncées ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Apr)

Constructions à usage d'habitation

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera limitée à **60%**.

Autres constructions

Sans objet.

2) Dans le secteur Apr

Cf. article 2.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Apr)

Constructions à usage d'habitation

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,



Autres constructions

Néant.

2) Dans le secteur Apr

Cf. article 2.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysage des permis).

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.



2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En outre, les clôtures édifiées devront respecter les continuités écologiques.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le caractère bocager doit être sauvegardé.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Éléments de paysages protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien et de formation
- L'ébranchage des arbres d'émondes et la taille des arbres têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les souches et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)



Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et bocagères et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ; - un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

86

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit préserver les installations nécessaires à une desserte par les réseaux de communications numériques. Le Raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toutes natures, en dehors de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées et de débordements de la nappe phréatique**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables par débordement de cours d'eau**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de chute de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de submersion marine**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement et de la prise en compte de l'**information cartographique (« Porter-à-connaissance de l'État »)** versée à la page 50 du rapport de présentation.

87

Zone N à l'exception des secteurs Np et Nt

Constructions nouvelles

- 1- Les travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- 2- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- 3- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Constructions existantes

Les extensions aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

Zone N, y compris le secteur Np

Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes (en dehors de tout changement de destination qui reste interdit), lorsqu'il s'agit :

- soit d'une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,

- soit d'une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Secteur Nt

Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation des aménagements ou à l'extension des bâtiments existants et nécessaires à l'activité touristique, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, et sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 9 et 10.

Application de la loi littoral :

Dans les **espaces proches du rivage** au sens de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le **principe d'extension limitée**, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

Dans la **bande des 100 mètres** au sens de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites en dehors des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.



Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

89

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics, toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

4 – Cas particulier

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers. En outre, les ouvrages électriques à haute et très haute tension telles que figurées sur le règlement graphique et le plan des servitudes ne sont pas soumises aux règles de recul énoncées ci-dessus.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension telles que figurées sur le règlement graphique et le plan des servitudes ne sont pas soumises aux règles de recul énoncées ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Np)

Constructions à usage d'habitation

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera limitée à **60%**.

Autres constructions

Sans objet.

2) Dans le secteur Np

Sans objet.

3) Dans le secteur Nt

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (dont garages), préaux et piscines couvertes ou non.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Np)

Constructions à usage d'habitation

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Autres constructions

Néant.

2) Dans le secteur Np

Sans objet.

3) Dans le secteur Nt

La hauteur au faîtage de toute construction ne peut excéder 6 m.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.



2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En outre, les clôtures édifiées devront respecter les continuités écologiques.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le caractère bocager doit être sauvegardé.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Éléments de paysages protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.

ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ; - un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13

En outre, pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées et de débordements de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables par débordement de cours d'eau**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de chute de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement et de la prise en compte de l'**information cartographique (« Porter-à-connaissance de l'État »)** versée à la page 50 du rapport de présentation.

96

Dans l'ensemble de la zone :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les **aménagements légers** suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et



d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Application de la loi littoral :

Dans les **espaces proches du rivage** au sens de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, outre la prise en compte éventuelle des dispositions ci-dessus et celles prévues aux articles 3 à 14, l'urbanisation devra respecter le **principe d'extension limitée**, apprécié selon des critères de surface, de hauteur, de densité, de localisation, d'environnement bâti et de configuration des lieux.

Dans la **bande des 100 mètres** au sens de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites en dehors des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ces deux prescriptions ont un caractère cumulatif en cas de projet situé à la fois dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100 m.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.



2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

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

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics, toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2 - Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

3 – Cas particulier

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

100

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le caractère bocager doit être sauvegardé.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Éléments de paysages protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION

Sans objet.



ARTICLE 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.



4. Annexes

DISPOSITIONS DEFINIES EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-19

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et de localiser « les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone UA – à l'intérieur de laquelle un périmètre spécifique a été défini – certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

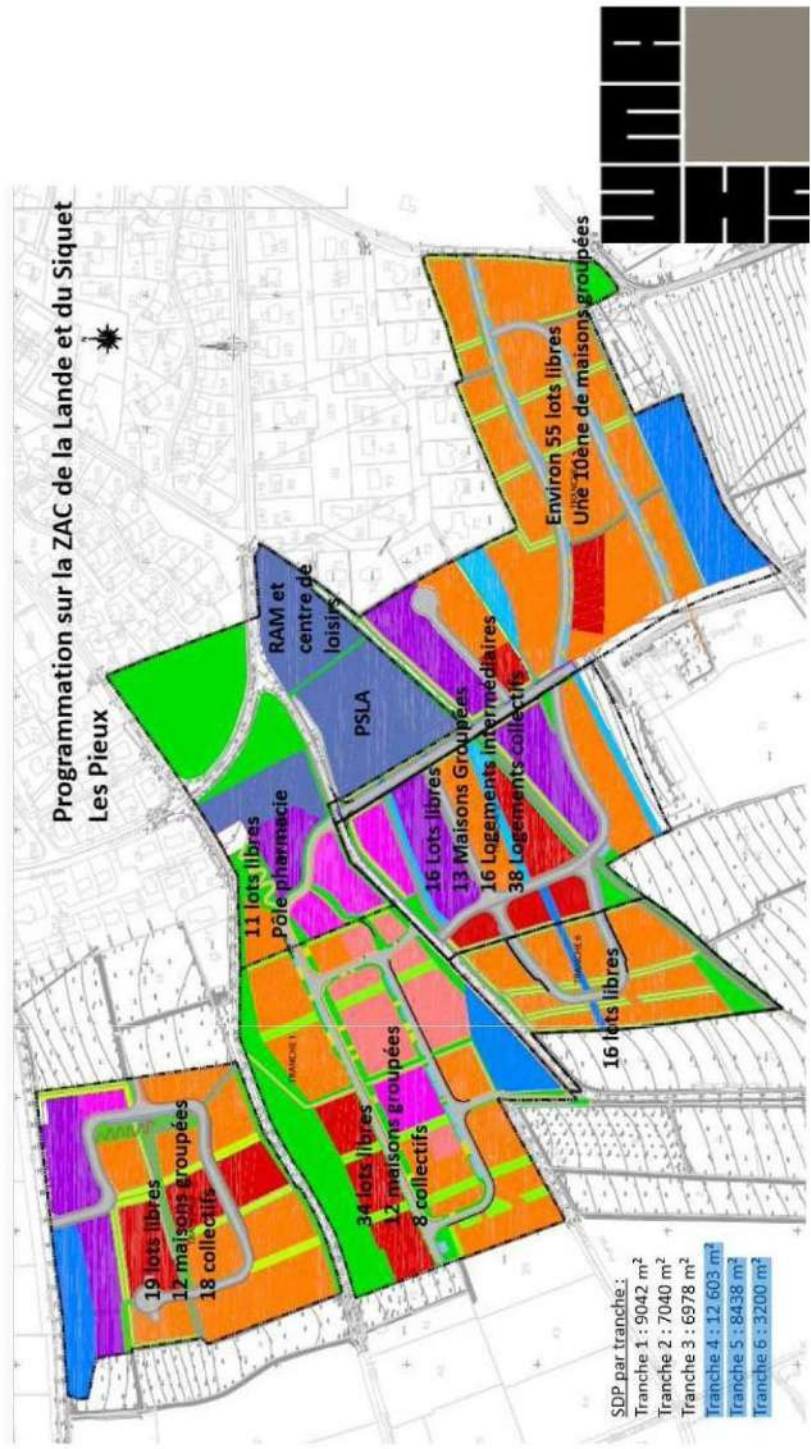
Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître sur le règlement graphique un secteur défini en vertu de l'article L.151-19.

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la zone concernée et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Enfin, **tout projet de démolition (même partielle) portant sur un des éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU est soumis à permis de démolir.**



Annexe 1 : Surface de plancher allouée par tranche sur la ZAC de la Lande et du Siquet (SOURCE SHEMA 2018)





Pour rappel, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose que : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Secteur Chambert

Section ZM
Parcelle n°20





<p>Département : LA MANCHE</p> <p>Commune : LES PIEUX</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CHERBOURG 112 rue de l'Abbaye 50114 50114 CHERBOURG-EN-COTENTIN CEDEX tél. 02.33.01.62.50 -fax cdfif.cherbourg@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : ZM Feuille : 000 ZM 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 14/09/2018 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>	





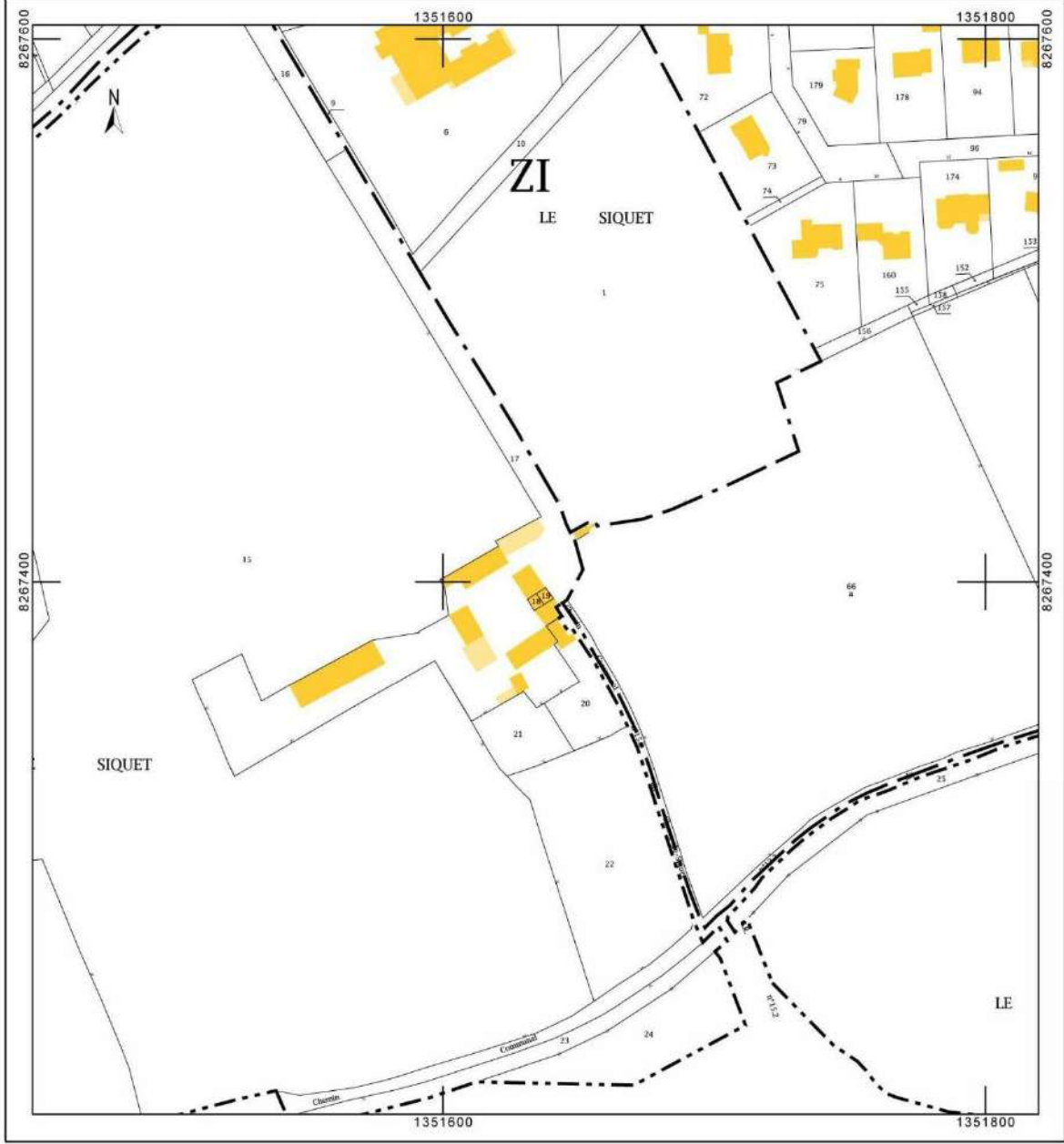
Secteur du Siguet

Section ZI
Parcelle n°17





Département : LA MANCHE Commune : LES PIEUX	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CHERBOURG 112 rue de l'Abbaye 50114 50114 CHERBOURG-EN-COTENTIN CEDEX tél. 02.33.01.62.50 -fax cdif.cherbourg@dgfip.finances.gouv.fr
Section : ZO Feuille : 000 ZO 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 14/09/2018 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		Cet extrait de plan vous est délivré par : <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>







FICHE TECHNIQUE N°87/10 : ACCES DES SECOURS

Outre les mesures fixées par les règlements relatifs à chaque type de bâtiments (habitation, établissement recevant du public, immeubles de grande hauteur, bâtiments industriels, etc...), l'accès des secours dans des circonstances acceptables est défini selon les principes ci-après :

I - GENERALITES

1 - VOIE

Une voie est un espace aménagé ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et (ou) les limites des propriétés.

La voie répond généralement à un profil comprenant :

- les trottoirs,
- la chaussée avec un espace réservé au stationnement des véhicules et un espace dit : largeur utilisable.

2 - HAUTEUR LIBRE

La hauteur libre imposée pour le passage des véhicules est de 3,50 m.

3 - LARGEUR UTILISABLE

La largeur utilisable d'une voie est la largeur minimale pour permettre aux véhicules d'incendie d'approcher près d'un bâtiment pour en assurer, avec le maximum d'efficacité, le sauvetage et la protection des personnes et des biens.

4 - CHEMINEMENT

Le cheminement des secours est constitué par des voies (voies d'accès aires de manœuvre, etc...) et des chemins permettant d'atteindre directement le bâtiment concerné.

Les chemins reliant les bâtiments doivent donc être dans le prolongement normal des voies ; ainsi, les secours, véhicules et personnels suivent un itinéraire orienté dans la même direction.

5 - DESSERTE

La desserte est l'aménagement permettant aux véhicules de protection et de lutte contre l'incendie, d'accéder à proximité d'un bâtiment. Elle comprend essentiellement :

- les voies d'accès ayant une largeur utilisable minimale ;
- les aires de manœuvre ou, pour les cotés minimales indiquées, le stationnement est interdit.

Dans certains cas, la desserte peut s'effectuer pour une voie en impasse. L'aire de manœuvre sera obligatoire si cette desserte nécessite l'utilisation de l'impasse sur une longueur supérieure à 15 m.

Dans le cas contraire, la partie accessible aux engins devra être nettement différenciée par rapport au reste de la voie.

Une aire de manœuvre doit permettre aux véhicules de secours de reprendre le sens normal de la circulation en effectuant au plus une marche arrière de moins de 15 m.

II - CARACTERISTIQUES ET SCHEMAS DES DIFFERENTS AMENAGEMENTS

1 - REFERENCES ET TEXTES SUivant LA DESTINATION DES BATIMENTS

Habitation : arrêté Interministériel du 31 janvier 1986 modifié.

E.R.P. : Règlement de sécurité du 25 juin 1990 modifié.

I.G.H. : Règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

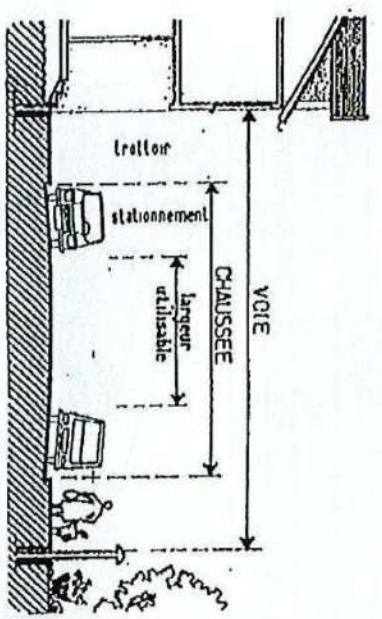
Autres : Code de la Construction et de l'habitation et Code de l'urbanisme.

DESSERTE	HABITATION				E.R.P.		I.G.H.	AUTRES
	1	2	3A	3B	4	1er groupe		
Voie engins (a)	X	X	X	X	X	X	X	X
Voies échelles (b)			X			X		
Aires de manœuvre (c)	X	X	X	X	X	X	X	X
Impasse (d)	X	X	X	X	X	X	X	X

- (a) - les caractéristiques des voies engins sont définies au § 2.2.1 ci-après ;
- (b) - les caractéristiques des voies échelles sont définies au § 2.2.2 ci-après ;
- (c) - les caractéristiques des aires de manœuvre sont définies au § 2.2.3 ci-après ;
- (d) - les impasses sont définies au § 2.2.4 ci-après.

2 - VOIE

2.1 - Profil

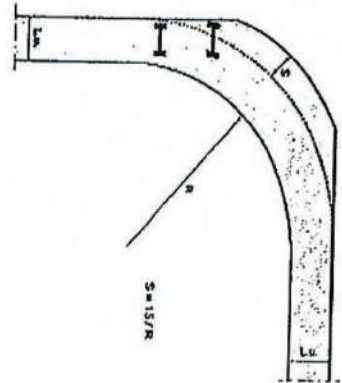


2.2 - Caractéristiques

2.2.1 voie engin

Largeur utilisable :

- Habitation : 3 m
 - E.R.P. : 3 m pour une voie dont 8<1<12 m, 6 m pour une voie dont 1>12 m.
 - I.G.H. : 3,50 m
 - Autres : 3 m
- Surlargeur :**
 S=15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R étant exprimés en mètres).



Hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,50 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.

Pente : inférieure à 15 % (E.R.P. - Habitation - Autres)
 10 % (I.G.H.)
Force portante pour un véhicule de 130 kN (90 kN sur l'essieu arrière et 40 kN sur l'essieu avant distants de 4,50 m).

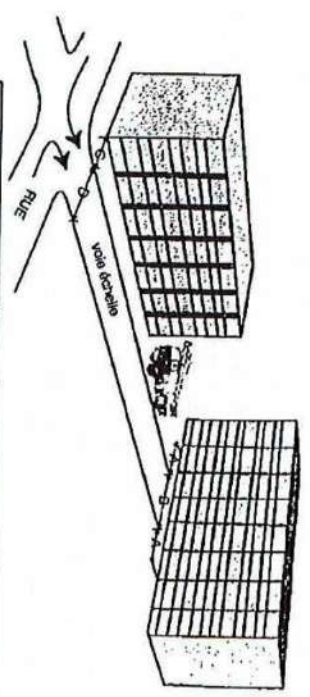
2.2.2 - voie échelle

La « voie échelle » est une partie de la « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit afin de permettre la mise en station des échelles :

- longueur minimale : 10 m ;
- largeur, bandes réservées au stationnement exclues : 4 m ;
- pente maximum : 10 % ;
- résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

• Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être rattachée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins).
 Si cette section dessert un établissement recevant du public et si elle est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 m avec une chaussée libre de stationnement de 7 m de large au moins.

• Implantation des voies par rapport aux façades des bâtiments et en fonction de la hauteur des échelles susceptibles d'intervenir :



Types d'échelles aériennes	E.R.P. Habitation	E.R.P.	Habitation
	Voie parallèle à la façade de l'établissement	Voie perpendiculaire à la façade de l'établissement approchant jusqu'à moins de 1m de cette façade	
Echelles de 30 m.	distance C du bord de la chaussée à la façade doit être comprise entre 1 et 8 m.	distance A du bord de la façade inférieure à 6 m.	accès aux escaliers
Echelles de 24 m.	doit être comprise entre 1 et 6 m.	inférieure à 2 m.	
Echelles de 18 m.	doit être comprise entre 1 et 3 m.	0	

2.2.3 - aire de manœuvre

Suivant les cotes des schémas ci-après :

- pente inférieure à 10 % ;
- force portante identique à celle définie au § 2.2.1 ci-dessus.
- hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m

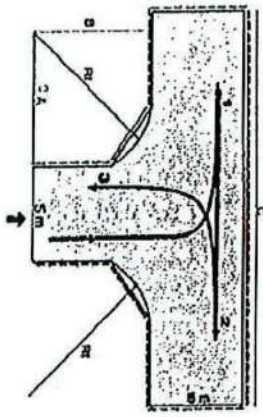
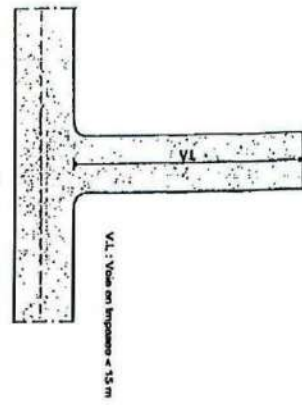
2.2.4 - voie en impasse

Si la desserte nécessite l'utilisation de l'impasse sur une longueur supérieure à 15 m, elle devra être terminée par une aire de manœuvre et répondre aux caractéristiques au bâtiment concerné.
 Dans le cas contraire, la partie accessible aux engins devra être nettement différenciée par rapport au reste de la voie.

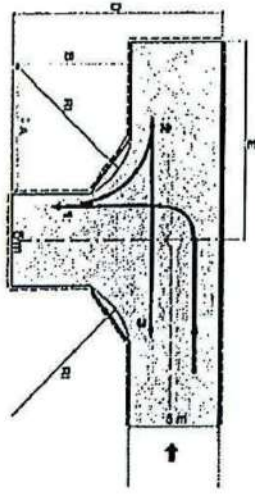
Largeur utilisable 3 m.
 Pente inférieure à 10 %.
 Force portante identique à celle définie au § 2.2.1 ci-dessus.
 Hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.



COTES MINIMALES DES AIRES DE MANOEUVRE DES VOIES EN IMPASSE :



A : 7,20 m
B : 6,40 m
C : 17 m
Ri : 3 m
A, B, C et Ri restent variables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15/R$



A : 7,20 m
B : 6,40 m
C : 17,25 m
E : 12,00 m
Ri : 3 m
A, B, C et Ri restent variables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15/R$

3 - CHEMINS

Les chemins de liaison doivent avoir les caractéristiques suivantes :

1°) - Habitations

Largeur 1,40 m.
Longueur 60 m, habitation de 1^{er} et 2^{ème} familles. Cette distance peut être modifiée s'il ne s'agit que d'un seul bâtiment ; 50 m, habitation 3^{ème} B et 4^{ème} familles.
Résistance : sol compact.
Pente : 15 % maximum.

2°) - E.R.P. (règlement de sécurité du 25 juin 1980 - art. CO 2)

Largeur 1,40 m.
Longueur 60 m.
Résistance : sol compact.
Pente : 10 % maximum.

NOTA : Les ERP du 2^{ème} groupe (3^{ème} catégorie) ne sont soumis qu'aux règles définies au § 3.1 ci-dessus concernant les habitations.

3°) - I.G.H. (règlement de sécurité du 18 octobre 1977 - art. GH 6)

Largeur 1,40 m.
Longueur 30 m.
Résistance : sol compact.
Pente : 10 % maximum.

4°) - Autres Bâtements

Les règles définies pour l'habitation - § 3.1 ci-dessus, leur sont applicables.

PEI recensés sur la commune de Les Pieux

Légende : Etat Anomalie Accés Signalisation

Indisponible Avec anomalies Non automatisé Problématique

En service Sans anomalie Autorisé Sans problème

Non conforme en service

17/08/2017

Implantation	N°Insee	Nom Commune	N°PEI	Type	E t a t	A n o m a l i e	A c c è s	S i g n a l i s a t i o n	Adresse	Pression Statique	Pression Dynamique	Débit Max.	Débit A1 bar	Diamètre alim	Diamètre scelle	Volume réserve m3	Réa alim	Rés / rés	Débit réalm m3/h	Volume chassai d'eau	Altitude chéteau d'eau	Réserve inc
Voie publique	50402	PIEUX, LES	1	P1100	✓	✓	✓	✓	PLACE DU GD BOURG, -DERRIERE MAIRIE	2,0		72	64	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	2	P1100	✗	✗	✓	✓	ROUTE DE DIELETTE, -FACE AU CIMETIERE	3,0		156	144	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	3	P1100	✓	✓	✓	✓	RD 117, -CARREFOUR ETANVAL	4,0		119	114	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	4	P1100	✓	✓	✓	✓	RD 23, -RD 23 POSTE GRDF	4,0		155	148	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	5	P1100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DE LA ROCHEA COUCOU, -ARRIERE SUPER U	2,0		102	61	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	6	P1100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DE LA ROCHEA COUCOU, -CHEMIN DE LA ROCHEA COUCOU	3,0		85	70	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	7	P1100	✓	✓	✓	✓	LIEU DIT LA ROQUETTE, -LOTISSEMENT SCIOTOT	6,0		142	138	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	8	P1100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DU ROZEL, -AU N°24	2,0		118	94	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	9	P1100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DU ROZEL, -ENTREE CROIX DU SIQUET	2,0		118	96	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	10	P1100	✓	✓	✓	✓	RUE DE LA TRAINELLERIE, -STATION DES EAUX USEES	7,0		144	140	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	11	P1100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DE BARNEVILLE, -	3,0		100	90	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	12	P1100	✓	✓	✓	✓	LIEU DIT SCIOTOT, -	6,0		138	131	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	13	P1100	✓	✓	✓	✓	RD 517, -RD 517 FACE RESTAURANT	6,0		143	140	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	14	P1100	✓	✓	✓	✓	LIEU DIT LE VAL MULET, -DESCENTE VERS ANSE DE SCIOTOT	4,0		91	87	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	15	P1100	✓	✓	✓	✓	RESIDENCE DU CLOS POULAIN, -RTE DE BARNEVILLE	4,0		120	113	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	16	P1100	✓	✓	✓	✓	RD 117, -CARREFOUR RD 517/RD 117	5,0		92	80	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	17	P1100	✓	✓	✓	✓	RUE DU CASTILLON, -ANGLE RTE DE CHERBG	3,0		120	100	Inconnu			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				



17/08/2017

PEI recensés sur la commune de Les Pieux

Légende

Etab
 Anomalie
 Acaba
 Signalisation
 Indisponible
 avec anomalies
 Non autorisée
 Problématique
 En service
 Sans anomalie
 Autorisée
 Sans problème
 Non conforme
 en service

Implantation	N°Insee	Nom Commune	N°PEI	Type	E I A S	A B C D E	Adresse	Pression Statique e	Pression Dynamique e	Debit l/s	Debit A 1 bar	Diametre alim	Diametre sortie	Volume réserve m3	Ra alim Hz	Ra / réalm m3/h	Volume château d'eau	Alibats château d'eau	Réserve inc
Voie publique	50402	PIEUX, LES	18	P1100	✓	✓	RUE DE LA CARPENTERIE, -COMPLEXE SPORTIF	4,0		85	65	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	19	P1100	✓	✓	RD 117, -	5,0		120	90	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	20	P1100	✓	✓	ROUTE DU GRAND LARGE, -GR 223 CHEMIN DE LA PLAGE	7,0		92	86	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	21	P1100	✓	✓	RD 117, -RD 517 ENTREE DU HAMEAU	6,0		95	88	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	22	P1100	✓	✓	RUE DU DISTRICT, -	2,0		112	88	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	23	P1100	✓	✓	AVENUE DE LA HAGUE, -CARREFOUR RUE FROIDE	5,0		160	150	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	24	P1100	✓	✓	AVENUE DE LA HAGUE, -CARREFOUR RUE DE LA BOISSERIE	5,0		190	192	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	25	P1100	✓	✓	RUE COLLET, -CARREFOUR RUE COLLET	4,0		190	160	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	26	P1100	✓	✓	AVENUE DE LA HAGUE, -CARREFOUR RD 4	3,0		150	120	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	27	P1100	✗	✗	LIEU DIT LES BRULINS, -CHEMIN AVANT LA SALLE	2,0		51	33	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	28	P1100	✗	✗	RUE VICTOR HUGO, -	2,0		45	33	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	29	P1100	✗	✗	CITE DU DOCTEUR BOISROUX, -FACE AU 13	3,0		60	30	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	30	P1100	✓	✓	CITE LES CAILLES, -N°12 DANS HAIE	4,0		61	45	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	31	P1100	✓	✓	CITE LES 3 CHAMPS, -PARKING TRANSFO ERDF	4,0		120	96	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	32	P1100	✗	✗	CITE LES DROUERIES, -	2,0		65	50	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	33	P1100	✗	✗	CITE GALERNE COTE DES ISLES, -GENDARMERIE FAÇADE ARRIERE	2,0		64	53	Inconnu							
Voie publique	50402	PIEUX, LES	34	P1100	✓	✓	RUE LUCIEN GOUBERT, -PARKING VISITEUR	5,0		160	140	Inconnu							

PEI recensés sur la commune de Les Pieux

17/08/2017

- Légende
- Etat
 - Anomalie
 - Accés
 - Signalisation
 - ✗ Indisponible
 - ✓ Avec anomalies
 - ✗ Sans anomalies
 - ✗ Non conforme
 - ✗ En service
 - ✗ Sans anomalie
 - ✗ Autorisée
 - ✗ Sans problème
 - ✗ Problématique

Implantation	N°Inse	Nom Commune	N°PEI	Type	E	A	A	S	Adresse	Pression Statique	Pression Dynamique	Débit Maxi	Débit A1	Diamètre alim	Diamètre sortie	Volume Réserve	Ré	Réa / rés	Débit résalim	Volume château	Altitude château	Réserve
					t	n	i	c					bar		sortie	m3	alim	m3/h	d'eau	d'eau	tc	
Voie publique	50402	PIEUX, LES	35	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE LES LANDETTES, -AU N°4	5,0		145	125	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	36	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE LES LANDETTES, -FACE N°24	5,0		122	105	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	37	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE DE L'ERMITAGE, -PASSAGE ENTRE LE N°9 ET N°10	2,0		83	66	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	38	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE DE L'ERMITAGE, -PASSAGE ENTRE LE N°20 ET 21	2,0		74	72	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	39	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE DE L'ERMITAGE, -HAIE SUR PELOUSE INTERIEUR CLOTURE	2,0		80	60	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	40	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE DE L'ERMITAGE, -PASSAGE ENTRE LE N°47 ET 48	2,0		130	86	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	41	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE DE L'ERMITAGE, -DANS LA HAIE A GICHE DU N°54	2,0		120	85	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	42	P1100	✗	✗	✗	✗	RESIDENCE LES PRIMEVERES, -FACE AU N°2 ENTREE J. ITARD	4,0		61	50	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	43	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE LES TERRES BLANCHES, -A GICHE DU N°46	6,0		155	140	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	44	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE LES TERRES BLANCHES, -DANS LA HAIE AU N°56	6,0		172	155	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	45	P1100	✓	✓	✓	✓	CITE LES TERRES BLANCHES, -N°43	6,0		140	120	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	46	P1100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DE LA ROCHE A COUCOU, -CHATEAU D'EAU	1,0		102	52	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	47	P1100	✗	✗	✗	✗	RUE DE LA CARPENTERIE, -COUR DU COLLEGE ENTREE FACE SALLE PAUL NICOLE	3,0		66	53	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	48	P1100	✓	✓	✓	✓	RD 4, -CARREFOUR RD 4/RD 265	4,0		130	129	Inconnu			□	□				
Voie publique	50402	PIEUX, LES	49	P1100	✓	✓	✓	✓	RUE COLLET, -AU N°6	3,0		135	105	Inconnu			□	□				



PEI recensés sur la commune de Les Pieux

Legende : **E** Etat **X** Indisponible **S** Sans anomalie **En service** **Non** Non conforme en service
A Anomalie **avec anomalies** **avec anomalies**
I Accés **Non autorisés** **Non autorisés**
S Signalisation **Problématique** **Problématique**

Implantation	N°Insee	Nom Commune	N°PEI	Type	E	A	A	S	Adresse	Pression Statique	Pression Dynamique	Debit Maxi	Debit A1	Diamètre alim	Diamètre scelle	VOLUME réserve m3	Ra	Rsa	Rrs	Debit résim m3/h	VOLUME chateau d'eau	Altitude chateau d'eau	Réserve Inc
Voie publique	50402	PIEUX, LES	84	PI100	✓	✓	✓	✓	RD 23, -dernière le centre	6,0		90	85	Inconnu									
Voie publique	50402	PIEUX, LES	85	PI100	✓	✓	✓	✓	ROUTE DE FLAMANVILLE, -PARKING SUPER U	2,0		45	68	Inconnu									

17/08/2017

Chaîne d'intégrité du document : 89 48 C5 35 9E 5B C9 DD 62 AB D3 3A 3B 13 06 30



Publié le : 18/12/2025
Par : Christèle CASTELEIN
Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/841449>

Page 1/19/119

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le



ID : 050-200067205-20251216-DEL2025_180A-DE