

LES PIEUX

Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT MODIFIÉ

 SOUS-PREFECTURE
Reçu le

23 MARS 2004

DE CHERBOURG

SCP atelier du CANAL Sophie Laisné Pascal Le Barbenchon Jean-Jacques Terno Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01		Arrêté le : 28 mai 1998 Approuvé le : 25 janvier 2001 Modifié le : 1 ^{er} mars 2004
EMISSION ORIGINALE	MODIFICATIONS	
Date : Décembre 2000	1 ^{er} mars 2004 	4

SOMMAIRE**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT**

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

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

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones UA
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones UB
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UX

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones 1 NA
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones 2 NA
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones 3 NA
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones NB
Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones NC
Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones 1 ND
Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones 2 ND

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune **DES PIEUX** tel que précisé par les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

1 - Les règles générales d'urbanisme

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

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

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Art. R.111- 4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R.111- 14- 2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Art. R.111-21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Art. L.111- 10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

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

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

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

Art. L.421- 3 Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de constructions prévues à l'article L.111-3.

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

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

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

année en fonction de l'indice connu à cette date.

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

Art. L.421- 4 Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L.421- 5 Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. R.443- 9 Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1° Sur les rivages de la mer ;

2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit des sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission des sites ;

3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du code de la santé publique.

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

Art. L.315-4 Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

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

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

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

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

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.

3 - S'ajoutent aux règles du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

4 - Informations importantes :

a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

b) Protection du patrimoine :

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN Cédex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones équipées ou en voie d'équipement à court terme.

Elles comprennent :

La zone UA : zone correspondant au centre-ville, caractérisée par un tissu urbain dense et continu.

La zone UB : zone correspondant aux extensions résidentielles du centre-ville, caractérisée par un tissu de moyenne densité.

La zone UX : zone correspondant aux secteurs d'activités

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

Elles comprennent :

Les zones d'urbanisation future

Les zones 1 NA : zones urbanisables à long terme, correspondant aux réserves foncières, momentanément inconstructibles.

Les zones 2 NA : zones d'urbanisation future à court ou moyen terme, urbanisables sous conditions.

Les zones 3 NA : zones d'urbanisation future à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales suivant leur localisation, urbanisables sous conditions.

Les zones de hameaux :

Les zones NB : zones naturelles partiellement bâties, constructibles sans renforcement des équipements existants.

Les zones de protection :

Les zones NC : zones de protection de l'économie agricole et des richesses du sol et du sous-sol.

Les zones 1 ND : zone de protection des sites et des paysages

Les zones 2 ND : zone de protection stricte des espaces proches du rivage et des paysages remarquables du littoral.

Le plan indique par ailleurs :

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

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

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

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

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

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

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

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

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

- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole en zone NC par rapport à la situation existante à la date de référence ;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future ;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré est évalué par rapport à l'existant à la date de référence.

ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones, à l'exception des zones 2 ND et 2 NDr. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

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

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

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

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

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

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

ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Il est rappelé :

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

ARTICLE 9 - DATE DE REFERENCE

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UA est caractérisée par un tissu urbain dense, homogène et continu.

Elle correspond au centre-ville des Pieux.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, aux poussières et aux risques d'explosion, de pollution, d'incendie ...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UA 2.

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

Sont admises, sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à **déclaration**, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à **autorisation**.
- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments agricoles existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 1.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

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

II - Desserte en voirie :

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

III - Voirie :

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable :**

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

II - Assainissement :**a) eaux usées**

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

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

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux :

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement**, ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé).

Un retrait par rapport à l'alignement pourra toutefois être autorisé, avec un minimum de **4 m**, si la propriété est suffisamment large et close en façade, d'une hauteur suffisante pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.

S'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, cet alignement se substitue à celui cité précédemment, pour l'implantation des constructions nouvelles.

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

A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions en limite séparative sont obligatoires.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'édifier les constructions en limite séparative, elles pourront être implantées en retrait. Dans ce cas des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la

hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

A l'extérieur d'une bande de 15 m visée ci-dessus, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport à chacune des limites, ce retrait étant calculé comme indiqué précédemment.

Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives, les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 4 m à l'égout du toit sur la limite considérée.

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres [$L \geq H \geq 4 \text{ m}$].

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UA 6 et UA 7, la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6,50 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 5,50 m.

Pour les constructions implantées conformément aux dispositions de l'article UA 6, et dont l'orientation du faîtage suit l'axe de la voie, l'altitude à la panne sablière en façade arrière pourra être portée à celle de la sablière en façade sur rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisait à une altitude moindre (hypothèse de terrains en pente).

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

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

Généralités

Les constructions à usage d'habitation devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Les autres constructions devront être adaptées au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement sauf impossibilité technique justifiée ou pour préserver des perspectives paysagères et dans le cas de construction nouvelle s'implantant dans la continuité de constructions existantes.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

- Constructions à usage d'habitation : Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.
- Autres constructions : La volumétrie est libre.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

- Constructions à usage d'habitation : La toiture des volumes principaux devra respecter une pente comprise entre 30° et 45°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.
- Autres constructions : La toiture est libre.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.
- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.
- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien commerce lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons ;
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs et libres de toute clôture.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, 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 matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, 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.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 2 500 m², 10 % de la surface devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra

comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UB est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne. Elle correspond aux extensions en périphérie du centre-ville des Pieux et au hameau d'Etang-val.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, aux poussières et aux risques d'explosion, de pollution, d'incendie ...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB 2.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à **déclaration**, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à **autorisation** ainsi que les installations soumises à **déclaration**, ne répondant pas aux conditions prévues au § II de l'article UB1 .
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les commerces dont la surface de vente excède 1 800 m² ;
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques.
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois et l'implantation d'habitation légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussement nécessités par la construction de bâtiments ou de leurs dépendances

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

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

II - Desserte en voirie :

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

III - Voirie :

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable :**

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

Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement :**a) eaux usées**

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

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux :

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter le principe d'implantation des constructions aux abords immédiats du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, notamment en différenciant le bâti principal des constructions annexes.

A défaut de principe d'implantation dominante, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

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

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **4 mètres** [$L \geq 4 \text{ m}$].

La construction d'annexes en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas **3 mètres**.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** [$L \geq H \geq 4 \text{ m}$].

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UB 6 et UB 7, la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de **4 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder **5 m**.

Pour les constructions implantées conformément aux dispositions de l'article UB 6, et dont l'orientation du faîtage suit l'axe de la voie, l'altitude à la panne sablière en façade arrière pourra être portée à celle de la sablière en façade sur rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisait à une altitude moindre (hypothèse de terrains en pente).

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximum autorisée (acrotère compris) sera égale à **8m**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

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

Généralités

Les constructions à usage d'habitation devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Les autres constructions devront être adaptées au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement sauf impossibilité technique justifiée ou pour préserver des perspectives paysagères et dans le cas de construction nouvelle s'implantant dans la continuité de constructions existantes.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chênements, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

- Constructions à usage d'habitation : Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.
- Autres constructions : La volumétrie est libre.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

- Constructions à usage d'habitation : La toiture des volumes principaux devra respecter une pente comprise entre 30° et 45°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

- Autres constructions : La toiture est libre.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera de nettement verticale.

- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra être le même pour la toiture des volumes principaux et celle des volumes secondaires.

- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien commerce lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons ;

- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs et libres de toute clôture.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, 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 matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, 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.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSObligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 2 500 m², 10 % de la surface devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis..

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UX est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux et les petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UX 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

- Les constructions à usage :
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie,
 - . de bureaux et de services,
 - . d'entrepôts,
 - . de stationnement,
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classés pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers.

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

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
 - d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UX 1, et notamment :

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 1 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

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

II - Desserte en voirie :

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

III - Voirie :

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

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.

Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

I - Alimentation en eau potable :

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

II - Assainissement :**a) eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

c) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées en milieu naturel sous réserve de respecter les conditions prévues par la réglementation en vigueur et seulement s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

III - Autres réseaux :

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

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les alignements (de droit ou de fait) ou les marges de reculemement éventuellement portées sur le plan.

A défaut de marges de reculement portées sur le plan ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions devront s'implanter à **10 mètres** de l'alignement des voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

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

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas **3 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.

Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à **3 m**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone UX.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient accolés ou les façades non situées en vis-à-vis ; la distance entre tout point du bâtiment à construire et la ligne d'implantation du bâtiment opposé devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé des deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des couvertures ne pourra dépasser **7 m** à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade.

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UX 6 et UX 7, la hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder **10 m** (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures inclus).

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

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

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Adaptation au sol : En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 0,80 m.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur minimum de 1,60 mètres, régulièrement entretenues, et d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte tendu sur poteaux métalliques peints.

Elles seront implantées à l'alignement de la limite des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter:**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

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

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

En limite avec les champs voisins, une haie sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

ARTICLE UX 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

CARACTERISTIQUES GENERALES:

Les zones 1 NA sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

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

Les équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdites:**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 1 NA 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1NA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE 1NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE 1NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE 1NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës devront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de 6m.

S'il existe « un alignement de fait » des constructions avoisinantes, les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës doivent s'y conformer.

ARTICLE 1NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 1NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE 1NA 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE 1NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ne devront pas excéder les hauteurs du bâtiment principal.

Les annexes non contiguës aux bâtiments existants ne devront pas excéder une hauteur totale de 3m.

ARTICLE 1NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

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

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;

- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive ;
- les couleurs vives.

Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, 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. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE 1NA 12 : STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE 1NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 NA

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 2 NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation principale d'habitat.

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

On distingue :

- Les zones 2 NA_B : elles correspondent aux extensions futures des zones résidentielles du centre-bourg. Elles ont la même vocation à terme que celle des zones UB.
- La zone 2 NA_L : elle correspond à une zone d'urbanisation future, sur le littoral de Scioto, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :**

- **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**
 - Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
 - qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
 - qu'elle comprenne un minimum de 5000 m² ou 4 lots, ou bien qu'elle porte sur la superficie restante de la zone.
 - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- **En zone NA_B : sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone et de respecter les règles de prospect :**
 - L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS.

ARTICLE 2 NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 NA 1

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 NA 3 : ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès sur les voies.

II - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Le schéma d'aménagement mentionné à l'article 2 NA 1 doit indiquer l'accès à la zone ainsi que le principe de desserte interne à cette zone.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III - Voirie :

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

ARTICLE 2 NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

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

II - Assainissement :

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE 2 NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

En zone 2 NA₇, pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimum de **800 m²**.

ARTICLE 2 NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul éventuellement portées sur le plan.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront être implantées :

- En zone 2 NA₈ : en retrait de **5 m minimum**, par rapport à l'alignement des différentes voies.
- En zone 2 NA₇ : en retrait de **5 m** par rapport à l'alignement des différentes voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, les extensions des bâtiments, existants à la date d'approbation du POS. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faible emprise (**4 m² maximum**) de bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

ARTICLE 2 NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit :

- Etre au moins égale à **4 mètres** en zone 2 NA₈ [$L \geq 4 \text{ m}$] et la construction d'annexes en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas **3 mètres**.
- Etre égale à **3 mètres** en zone 2 NA₇ [$L = 3 \text{ m}$].

ARTICLE 2 NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être égale :

- à la hauteur (H) de la façade la plus élevée, avec un minimum de **4 mètres** [$L \geq H \geq 4 \text{ m}$] en zone **2 NA_B**
- à la hauteur (H) de la façade la plus élevée ($L = H$) en zone **2 NA_L**

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) :

- supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$] en zone **2 NA_B**.
- égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L = H/2$] en zone **2 NA_L**

ARTICLE 2 NA 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les zones **2 NA_B**.
- Pour la zone **2 NA_L** l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **20%** de la surface totale du terrain à bâtir, dans la limite de **200 m²** par unité foncière.

ARTICLE 2 NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En zones **2 NA_B** :

- la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de **4 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder **5 m**.

Pour les constructions dont l'orientation du faîtage suit l'axe de la voie, l'altitude à la panne sablière en façade arrière pourra être portée à celle de la sablière en façade sur rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisait à une altitude moindre (hypothèse de terrains en pente).

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximum autorisée (acrotère compris) sera égale à **8m**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

En zone **2 NA_L** :

- la hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **6 m** au point le plus haut de la construction.

Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

Au-dessus de ces limites, dans toute zone, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

ARTICLE 2 NA 11 : ASPECT EXTERIEUR**Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme**

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

Généralités

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Les autres constructions devront être adaptées au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement sauf impossibilité technique justifiée ou pour préserver des perspectives paysagères et dans le cas de construction nouvelle s'implantant dans la continuité de constructions existantes.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires plus bas.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Sont autorisées:

- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les murs de pierres sèches ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, 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.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE 2 NA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter**

Les traitements paysagers indiqués sur le plan d'aménagement doivent être réalisés.

Sauvegarde des plantations existantes

Dans la zone 2 Na₁ : Les constructions nouvelles, par leur implantation, leur intégration au paysage et leur aspect extérieur, devront autant que possible contribuer à préserver le caractère typique du paysage de landes, de bocage et d'ambiance littorale du secteur de Sciotot.

Dans toutes zones :

De manière générale, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter, les arbres supprimés étant remplacés.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE 2 NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3 NA

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 3 NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités.

L'urbanisation de la zone se fait dans le respect des règles de construction applicables à la zone UX.

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

Le secteur 3 NAX est plus particulièrement réservé aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et aux petites industries et dépôts.

Le secteur 3 NAC est plus particulièrement réservé aux activités commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 3 NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants, soit 30 m², ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les aires de stationnement.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'aménagement préalable de l'ensemble de la zone, définissant notamment sa desserte interne par les réseaux et leur raccordement aux réseaux existants et qu'elles portent sur une superficie minimale de 5000 m² ou sur la superficie restante de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

Dans le secteur 3 NAX :

- Les aménagements, installations et constructions liées aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et aux petites industries et dépôts.
- Les installations classés pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur 3 NAc :

- Les aménagements, installations et constructions liées aux activités commerciales.

ARTICLE 3 NA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 3 NA 1, et notamment :

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 3 NA 1 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NA 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

II - Desserte en voirie :

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

III - Voirie :

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

ARTICLE 3 NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.

Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

I - Alimentation en eau potable :

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

l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement :

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

c) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées en milieu naturel sous réserve de respecter les conditions prévues par la réglementation en vigueur et seulement s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

III - Autres réseaux :

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

ARTICLE 3 NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 3 NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

A défaut de marges de reculement portées sur le plan ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions devront s'implanter à **10 mètres** de l'alignement des voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

ARTICLE 3 NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas **3 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.

Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à **3 m**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone 3 NA concernée.

ARTICLE 3 NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient accolés ou les façades non situées en vis-à-vis ; la distance entre tout point du bâtiment à construire et la ligne d'implantation du bâtiment opposé devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé des deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

ARTICLE 3 NA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE 3 NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des couvertures ne pourra dépasser **7 m** à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade.

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles 3 NA 6 et 3 NA 7, la hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder **10 m** (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures inclus).

ARTICLE 3 NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

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

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Adaptation au sol : En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 0,80 m.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur minimum de 1,60 mètres, régulièrement entretenues, et d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte tendu sur poteaux métalliques peints.

Elles seront implantées à l'alignement de la limite des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE 3 NA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 3 NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter:**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

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

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

En limite avec les champs voisins, une haie sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

ARTICLE 3 NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 4**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone NB est une zone naturelle généralement peu équipée dans laquelle il n'est pas prévu de renforcer les réseaux et appelée à conserver les caractères d'un hameaux.

Elle concerne l'extension limitée des hameaux dans le secteur littoral, dont la vocation est l'habitat regroupé autour du bâti existant.

On distingue :

- Les sous-secteurs NB₁ concernant l'extension limitée des hameaux dans le secteur littoral, dont la vocation est l'habitat regroupé autour du bâti existant.
- Le sous-secteur NB_{1v} ayant vocation à accueillir des constructions, ouvrages et travaux liés à l'accueil de centre de loisirs avec hébergement.
- Le sous-secteur NB_{1s} ayant vocation à accueillir des constructions, ouvrages et travaux liés aux sports et loisirs en relation avec la mer, la plage et le vent.

Sauf lorsque des dispositions particulières sont prévues à chaque article, ce règlement s'applique à tout type de zone NB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises, en dehors des zones NB_s et NB_v :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, pour transformation en habitat.

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

Dans le sous-secteur NB_e exclusivement : L'aménagement l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, pour transformation en habitat, dans la limite de :

- 20 m² lorsque l'emprise des constructions existantes est inférieure ou égale à 200 m² ;
- 10 % de l'emprise des constructions existantes, lorsque l'emprise totale des constructions existantes est supérieure à 200 m².
- **Dans le sous-secteur NB_v exclusivement :** Les constructions et installations permettant l'accueil de centre de loisirs avec son hébergement.
- **Dans le sous-secteur NB_s exclusivement :** Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sports et loisirs liées à la mer et au vent.

ARTICLE NB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article NB 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

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

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

§ II - Desserte en voirie

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

§ III - Voirie :

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

ARTICLE NB 4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
---------------------	---------------------------------

§ I - Alimentation en eau potable

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

§ II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

b) eaux pluviales

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

§ III - Autres réseaux

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

ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans les zones NB_u , $NB_{u,s}$ et $NB_{u,v}$ les terrains, pour être constructibles, devront avoir une superficie minimum de 1000 m².

ARTICLE NB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan et à défaut d'alignement de fait, les constructions devront être implantées à 10 m minimum de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

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

En dehors des zones NB_u , $NB_{u,s}$ et $NB_{u,v}$:

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres [$L \geq 4 \text{ m}$].

La construction d'annexes en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Dans les zones NB_u , $NB_{u,s}$ et $NB_{u,v}$:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres [$L \geq 5 \text{ m}$].

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété devra respecter les règles suivantes :

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de

manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée:

- avec un minimum de **4 mètres** [$L \geq H \geq 4 \text{ m}$] dans les zones NB ordinaires.

- avec un minimum de **6 mètres** [$L \geq H \geq 6 \text{ m}$] dans les zones NB_h, NB_s et NB_v.

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE NB 9 EMPRISE AU SOL

En dehors des zones NB_h, NB_s et NB_v l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En zone NB_h et NB_s: l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **10%** de la superficie totale du terrain, dans la limite de **150 m²** par unité foncière.

En zone NB_v: l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **15%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE NB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des zones NB_h, NB_s et NB_v:

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **9 m** au point le plus haut de la construction.

En zones NB_h, NB_s et NB_v:

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **7 m** au point le plus haut de la construction.

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

Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

ARTICLE NB 11 ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

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

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile.

- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons ;

- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs et libres de toute clôture.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, 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 matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, 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.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSObligation de planter - Sauvegarde des plantations existantes

En zones NB₁, NB_{1s} et NB_{1y} Les constructions nouvelles, par leur implantation, leur intégration au paysage et leur aspect extérieur, devront autant que possible contribuer à préserver le caractère typique du paysage de landes, de bocage et d'ambiance littorale du secteur de Sciotot.

Dans toutes zones, de manière générale, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter, les arbres supprimés étant remplacés.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

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

ARTICLE NB 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone NC est une zone naturelle de protection des espaces ruraux et de l'économie agricole.

Seule l'implantation de constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à l'activité en place pourra y être autorisée.

Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient la vocation de cette zone sont exclues.

Elle comporte :

- Le sous-secteur NCe, dans lequel les constructions liées à l'activité équestre et d'hébergement du haras sont autorisées.
- Le sous-secteur NCx dans lequel l'implantation d'activités para-agricoles est admise.
- Le sous-secteur NC₁ correspondant aux terrains naturels à vocation agricole compris dans les espaces proches du rivage.

Sauf lorsque des dispositions particulières sont prévues à chaque article, ce règlement s'applique à tout type de zone NC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU

ARTICLE NC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :

I - Occupations et utilisations du sol admises en dehors des secteurs NCe, NCx et NC_z :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ou considérées comme le prolongement nécessaire de cette activité.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité du siège d'exploitation.
- Les aménagements, les surélévations, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les activités d'accueil touristique à caractère agricole (camping à la ferme , gîtes ruraux).
- **Dans le secteur NCe** : Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'activité équestre et d'hébergement du haras.
- **Dans le secteur NCx** : Les constructions, ouvrages et travaux nécessaires aux activités de conditionnement des produits agricoles.
- **Dans le secteur NC_z sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole ainsi qu'à l'environnement** :
 - Les aménagements et extensions mesurées des constructions et installations, existantes à la date d'approbation du POS, nécessaires à la poursuite de l'activité agricole en place, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien, dans leur emprise existante.

II - Occupations et utilisations du sol admises, en dehors du secteur NC_z et sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole ainsi qu'à l'environnement :

- La réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
- Les installations nécessaires à la modernisation des activités existantes non-agricoles, dans la limite d'une surface hors oeuvre nette totale de 300m².
- Les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou équestre.
- Les exhaussements et affouillements des sols, respectant la vocation dominante de la zone.

ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article NC1, notamment :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exclusion du stationnement lié à l'accueil touristique à caractère agricole, mentionné à l'article NC1. .
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières .
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées dans l'article NC1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

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

II - Desserte en voirie :

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

III - Voirie :

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

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

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable :**

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

II - Assainissement :**a) eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel sera autorisé conformément à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux :

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

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

En zone NC₁, pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimum de 1000 m².

ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un retrait minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des différentes voies.

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

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4m² maximum) de bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres [$L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$].

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** [$L \geq H \geq 4 \text{ m}$].

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser **30%** de la superficie totale du terrain. En zone NC₄, ce pourcentage est réduit à **10%**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres de production liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du POS, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **9 m** au point le plus haut de la construction.
- **En zone NC₁** : La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **7 m** au point le plus haut de la construction.

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

Pour les autres types de constructions, la hauteur maximale ne devra pas excéder **11 m**.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

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

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte des constructions à édifier sur la parcelle, afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit ;
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut au-dessus du sol, non cachés par une haie vive.

ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

b) Obligation de planter

De manière générale, 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 écrans de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 ND

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1 ND est une zone de protection des sites et des paysages. Elle est motivée par la qualité de l'espace naturel.

Toute urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre, dans le respect des paysages.

On identifie deux sous-secteurs :

Un sous-secteur 1NDc correspondant aux aires de camping

Un sous-secteur 1NDb correspondant aux aires de terrains de sport

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 ND 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- **Secteur 1ND hormis les sous-secteurs 1NDc et 1NDb :**

- La restauration et l'aménagement, sous réserve de la préservation de leur caractère original avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du POS, dans la limite de 20 m², ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, n'excédant pas 20m² et respectant l'aspect architectural préexistant.
- Les aménagement légers directement liées et nécessaires à la poursuite de l'activité agricole existante à la date d'approbation du POS.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisir, en relation avec les superficies détenues, sans que cela puisse donner lieu à la construction de l'habitation.
- Les constructions liées et nécessaires au service public de récupération et de garde d'animaux (*type fourrière ou chenil sans élevage*) y compris le local éventuel du gardien, n'excédant pas 30 m² dès lors que la localisation et l'aspect des bâtiments ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- **Secteur 1NDc exclusivement :**

- Les implantations légères et les équipements liés et nécessaires à l'accueil du camping.

- **Secteur 1 NDb exclusivement :**

- Les aménagements et équipements liés et nécessaires à l'accueil d'activités sportives.

ARTICLE 1 ND 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1ND 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 ND 3****ACCES ET VOIRIE****§ I - Accès**

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

§ II - Desserte en voirie

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

§ III - Voirie :

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

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

ARTICLE 1 ND 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX****§ I - Alimentation en eau potable**

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

§ II - Assainissement

a) eaux usées

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

b) eaux pluviales

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

§ III - Autres réseaux

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

ARTICLE 1 ND 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les zones 1ND, pour permettre la mise en place d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur, lors de la modification ou de la mise aux normes des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, les terrains devront présenter une superficie minimum de **2000 m²**.

**ARTICLE 1 ND 6
VOIES****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront être implantées à **15 m** minimum de l'alignement des voies

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

ARTICLE 1 ND 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **10 mètres [$L \geq 10m$]**.

ARTICLE 1 ND 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété devra respecter les règles suivantes :

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum de 6 mètres [$L \geq H \geq 6 \text{ m}$].

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE 1 ND 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1 ND 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction à usage d'habitation, ne devra pas excéder un maximum de 6 m au point le plus haut de la construction.

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

- Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

ARTICLE 1 ND 11 ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

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

ARTICLE 1 ND 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1 ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

b) Obligation de planter

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 ND 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1 ND 15**DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Sans objet.

CHAPITRE 7**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 ND****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 2ND est une zone de protection stricte des sites et des paysages.

Elle correspond aux espaces proches du rivage, elle est motivée par la qualité exceptionnelle de l'espace naturel en dehors des parties actuellement urbanisées du secteur.

On distingue les sous-secteurs 2 ND_r correspondant aux espaces naturels remarquables constitués par les dunes du Rozel et les falaises de Flamanville.

Le sous-secteur 2 ND_l correspond au hameau des Riffards, où il existe quelques constructions éparses. La reconstruction après sinistre est strictement autorisée, dans le sens d'une intégration paysagère maximale et suivant les dispositions du présent règlement.

Toute construction nouvelle, quelle que soit sa nature, est exclue de cette zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 ND 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- **Dans les secteurs 2 NDr exclusivement :**
 - les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
 - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les travaux confortatifs sur les bâtiments sinistrés, à l'exclusion des bâtiments subsistant à l'état de ruine.
- **Dans les secteurs 2 ND, à l'exclusion des secteurs 2 NDr :**
 - ① **En dehors de la bande des 100 m prévue à l'article L.146-4-III du Code de l'urbanisme :**
 - La restauration et l'aménagement, dans leur volume et sous réserve de la préservation de leur caractère original avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du POS, dans la limite de 30 m², ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, n'excédant pas 20m² et respectant l'aspect architectural préexistant.
 - ② **Dans la bande des 100 m prévue à l'article L.146-4-III du Code de l'urbanisme :**
 - Les travaux confortatifs sur les bâtiments sinistrés existants à la date d'approbation du POS, à l'exclusion des bâtiments subsistant à l'état de ruine.
- **Dans le secteur 2 ND_L :**
 - La reconstruction après sinistre est autorisée sous réserve d'une intégration maximale de cette reconstruction dans le paysage, dans des proportions identiques et dans le respect du présent règlement.

ARTICLE 2ND 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2ND 1.

Dans les zones 2 NDr la reconstruction après sinistre est interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 ND 3 ACCES - VOIRIE****§ I - Accès**

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

§ II - Desserte en voirie

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

§ III - Voirie :

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

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

ARTICLE 2 ND 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**§ I - Alimentation en eau potable**

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

§ II - Assainissement**a) eaux usées**

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

être autorisée que si le terrain est desservi par un système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

b) eaux pluviales

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

§ III - Autres réseaux

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

ARTICLE 2 ND 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
-----------------------	--------------------------------------

Dans les zones 2 ND, les terrains devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Pour être constructible, ils devront avoir une superficie minimum de **2000 m²**.

ARTICLE 2 ND 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
-----------------------	---

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront être implantées à **15 m** minimum de l'alignement des voies.

Dans le sous-secteur 2 ND₁, si une reconstruction est réalisée après sinistre, celle-ci devra s'implanter de manière à réduire au maximum son impact dans le paysage, en dérogeant éventuellement au recul imposé ci-dessus.

ARTICLE 2 ND 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE
-----------------------	--

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **10 mètres [L ≥ 10m]**.

Dans le sous-secteur 2 ND₁, si une reconstruction est réalisée après sinistre, celle-ci devra s'implanter de manière à réduire au maximum son impact dans le paysage, en dérogeant éventuellement au recul imposé ci-dessus.

ARTICLE 2 ND 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
-----------------------	--

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété devra respecter les règles suivantes :

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum de **6 mètres [L ≥ H ≥ 6 m]**.

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE 2 ND 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2 ND 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction à usage d'habitation, ne devra pas excéder un maximum de 6 m au point le plus haut de la construction.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc...
- Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

ARTICLE 2 ND 11 ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

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

ARTICLE 2 ND 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

b) Obligation de planter

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2ND 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE 2ND 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

ANNEXE N° 1**Article R.123-19 du code de l'urbanisme (extraits)**

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

1 - Les périmètres suivants :

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

2 - les zones d'aménagement concerté.**Article R.442-2 du code de l'urbanisme (extraits)**

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

- a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités (...) ainsi que les garages collectifs de caravanes (...).

- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Article R111-4 du code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R 111-8 du code de l'urbanisme

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R111-12.

Article R 111-9 du code de l'urbanisme

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R 111-10 du code de l'urbanisme

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau; le réseau d'égouts abouti à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R 111-11 du code de l'urbanisme

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ANNEXE N° 2

Définitions :

Alignement (de droit) :

Limite entre le domaine public et le domaine privé résultant soit d'un plan d'alignement, soit d'un alignement défini au plan d'occupation des sols.

Alignement de fait :

Limite entre le domaine public et le domaine privé telle qu'elle apparaît au jour ou elle est constatée (en général à l'occasion d'un arrêté individuel d'alignement).

Implantation dominante :

Retrait prépondérant de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.