

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DE SAINTE-LUCE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5

## Règlement

Approuvé par le Conseil Municipal le 28 avril 2010



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE  
Immeuble G.A.N. - 30, bd Général De Gaulle - 97200 Fort-de-France - Tel. 0596.71.79.77

---

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT</b>	<b>p. 3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p. 11</b>
<b>La Zone U1</b>	<b>p. 12</b>
<b>La Zone U2</b>	<b>p. 18</b>
<b>La Zone U3</b>	<b>p. 28</b>
<b>La Zone U4</b>	<b>p. 35</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p. 42</b>
<b>La Zone 1AU</b>	<b>p. 43</b>
<b>La Zone 1AUe</b>	<b>p. 49</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p. 56</b>
<b>La Zone A1</b>	<b>p. 57</b>
<b>La Zone A2</b>	<b>p.62</b>
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>p. 67</b>
<b>La Zone N1</b>	<b>p. 68</b>
<b>La Zone N2</b>	<b>p. 71</b>
<b>La Zone N3</b>	<b>p. 76</b>
<b>ANNEXE 1 – NORMES APPLICABLES AUX PLACES DE STATIONNEMENT</b>	<b>p. 83</b>



## **TITRE I – LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT**

---

---

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

### **Extension :**

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

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

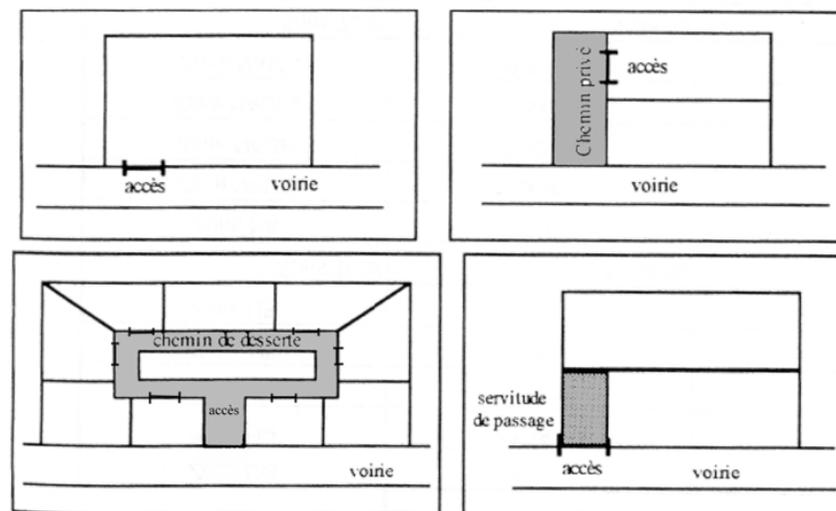
### **Voie de desserte :**

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

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

### **Accès :**

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



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

### Alignement :

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

### Recul ou marge de recul :

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

---

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

### **Terrain :**

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

### **Limite séparative:**

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

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

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

### **Retrait :**

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

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### **Construction annexe :**

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

### **Construction principale :**

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

---

## **DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8**

### **Distance entre deux constructions :**

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

### **Baies :**

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

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessous, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...

Ne constitue pas une baie :

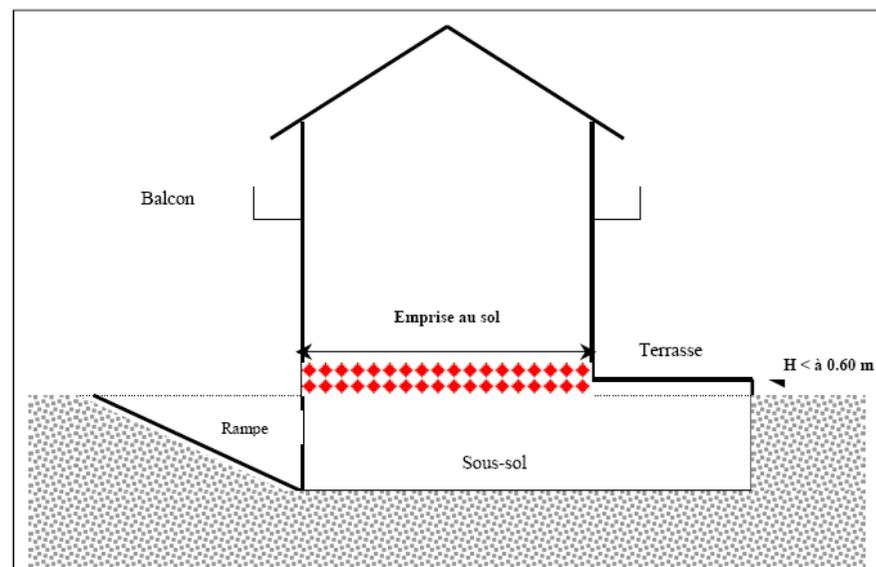
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1.90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle ne dépasse pas la hauteur d'une clôture pleine constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée

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

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

### **Emprise au sol des constructions :**

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



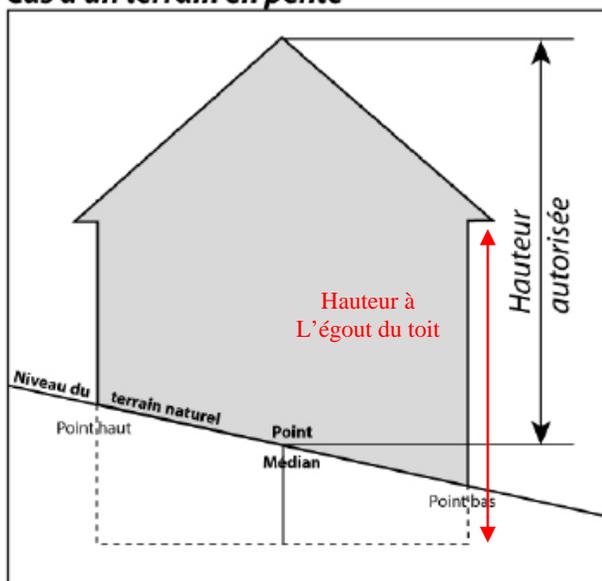
### **Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :**

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

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

#### **Hauteur maximale des constructions :**

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

**Cas d'un terrain en pente**

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

**Comble :**

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

**Egout du toit :**

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

**Faîtage :**

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

---

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

#### **Espaces libres :**

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

#### **Espaces verts :**

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

### **DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 14**

#### **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.):**

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

#### **Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :**

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

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

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

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

---

## LA ZONE U1

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations industrielles classées ou non,
2. Les constructions à destination de commerces de gros,
3. Les constructions à fonction d'entrepôt qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation,
4. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que les constructions à destination d'habitations légères de loisirs,
5. Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
6. Les constructions à destination agricole et les installations liées aux élevages familiaux.
7. les dépôts d'hydrocarbures, même lorsqu'ils sont liés à un poste de distribution de carburant.

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics,
2. Les constructions à destination artisanale à conditions :
  - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
3. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux

#### Dans le secteur U1r

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

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

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

Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

#### Voirie nouvelle :

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

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

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

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

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne

doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

#### 4-2. Assainissement

##### Eaux usées :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

#### 4-3. Réseaux divers

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

##### Champ d'application :

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

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

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

Aucune construction à destination d'habitation ne peut être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la RN5.

---

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

**7-1.** Les constructions peuvent être implantées de l'alignement jusqu'à 15 mètres de profondeur en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, sur les terrains de plus de 10 m. de façade sur rue, ces constructions peuvent être écartées de l'une des limites latérales ou des deux limites latérales d'une distance d'au moins 3 m. Au-delà de 15 mètres de profondeur ou à partir de la route, les constructions doivent être implantées à 3 m. au minimum des limites.

**7-2.** Les constructions qui ne sont pas édifiées sur la limite séparative doivent être écartées d'une distance minimale de 3 m. des limites latérales et des limites de fond de terrain ;

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

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

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

### Règle générale :

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

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

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 10.50 m. pour

---

les constructions avec toiture en pente et 8.50 m. pour les constructions avec toiture terrasse.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

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

**11-2.** Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissant, de préférence de couleur marron, tuile, rouille. Le noir est interdit.

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

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

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

**11-7.** Installations d'énergies alternatives  
Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

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

---

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

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

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

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

Cependant, le pétitionnaire peut s’acquitter d’une taxe pour non réalisation de places de stationnement.

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

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

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

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable est égal à 2 pour la zone U1.

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

## LA ZONE U2

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.
2. Les constructions destinées à l'activité artisanale à condition :
  - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
3. Les dépôts d'hydrocarbures à conditions qu'ils soient liés à un poste de distribution de carburant.
4. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

#### Dans le secteur U2z:

5. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier si leur superficie totale n'excède pas 25% de la S.H.O.N. par parcelle.
6. Les locaux à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à l'intérieur du sous-secteur U2za, s'ils sont intégrés aux bâtiments d'habitation et n'entraînent pas de nuisance pour les logements. Leur superficie toutes vocations confondues, ne peut excéder 40 % de la S.H.O.N. totale autorisée dans le permis de construire considéré.
7. La construction d'un ensemble de locaux à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, dans le sous-secteur U2zc.

---

**Dans les secteurs U2r et U2zr :**

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

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Voirie nouvelle :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au

regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire environnante.

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

**Dans le secteur U2z :**

La desserte secondaire dispose au minimum d'une bande de roulement de 5 m. Les accès privatifs des véhicules aux constructions ou espaces privés bordant les voies secondaires de la ZAC sont autorisés. Ils doivent être tels qu'ils garantissent la sécurité et la commodité de la circulation.

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

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles

---

minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

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

#### **Dans le secteur U2z :**

Les trottoirs ne sont pas obligatoires le long des voies de desserte internes à l'opération. Il est admis que la chaussée puisse être en même temps cheminement pour piétons et pour véhicules. Le traitement de sol doit, dans ce cas, être adapté à cette double fonction, par un revêtement, des profils en long et en travers adaptés.

Les cheminements piétons doivent être accessibles et utilisables à tout moment aux piétons, voitures d'enfants et plus généralement, à toute personne à mobilité réduite. Ils doivent être inaccessibles aux

véhicules motorisés sauf éventuellement aux véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

##### Eaux usées :

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

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

---

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

#### **4-4. Réseaux divers**

Dans le secteur U2z, les lignes de transport d'énergie électrique et les lignes téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain et non apparent en façade.

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

Dans la zone U2b, pour être constructible, tout terrain créé après la date d'approbation du présent règlement, doit avoir une superficie minimum de 750 m<sup>2</sup> permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

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

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

#### Champs d'application :

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

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan. A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un reculement minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN5,
- 12 m. de l'axe des routes départementales,
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées,
- 10 m par rapport aux berges des rivières et ravines.

#### **Dans le secteur U2z :**

Toute construction est soumise aux reculs suivants :

- 40 m. par rapport à l'axe de la RN5.
- 20 m. par rapport à l'axe de la RD 7 sauf dans le secteur U2zc où ce recul est abaissé à 15 m.
- 15 m. par rapport à l'axe de la route communale de Corps de Garde.
- 10 m. par rapport à l'axe de la ravine Pont-Café et 12 m. par rapport à l'axe de l'autre ravine traversant le secteur U2z.

---

Le long des voies de desserte internes à l'opération, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de cet alignement, d'une distance qui ne sera pas inférieure à 3 m.

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

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

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

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

Pour les terrains limitrophes du Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 10 m. vers le DPM.

Aucune construction ni clôture ne doit être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

### **Dans le secteur U2z :**

Le long des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 m.

Les constructions édifiées en application du septième alinéa de l'article 2 du présent règlement, doivent s'implanter à une distance minimum de 8 m. des limites séparatives.

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

#### Règle générale :

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

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

---

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### Dans le secteur U2z :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder dans la zone U2 :

- 7,50 m au faîtage pour les constructions de logements individuels.
- 14,50 m au faîtage pour les immeubles collectifs et les constructions destinées à d'autres usages.

Dans le secteur U2a (les Côteaux), la volumétrie maximale autorisée consiste en rez de chaussée + comble éventuelle ou rez de chaussée sur sous-sol partiel. La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrage techniques de superstructure ne peut excéder 7,50

m. par rapport au terrain naturel et 7,50 m. entre le point le plus bas du bâtiment et l'égout du toit.

Dans la zone U2b, la hauteur maximale des logements individuels ne peut excéder 6.50 m par rapport au terrain naturel et 6,50 m. entre le point le plus bas du bâtiment et l'égout du toit.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

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

### Dans le secteur U2z :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,5 m. au faîtage par rapport au terrain naturel.

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

### Règle générales :

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

---

Aménagement des constructions existantes et nouvelles

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

**11-2.** Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissant. Le noir est interdit.

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

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

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

**11-7.** Installations d'énergies alternatives

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

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

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou éléments qui la composent, et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

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

**Dans le secteur U2z:**

**11-8.** Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

**11-9.** Les quatre façades d'un même immeuble doivent être traitées en harmonie. Les différents murs, visibles ou non de la voie publique, sont à construire en matériaux de natures et d'aspects compatibles.

**11-10.** Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser entre elles et avec celles des constructions voisines. Elles doivent être pastels et présenter des harmonies de tons pour les grandes surfaces avec éventuellement des teintes plus vives pour les éléments ponctuels de menuiseries, balcons, structure, anecdotes architecturales. Tout ce qui est agressif doit être écarté. Le choix des couleurs doit être défini au niveau du dossier de demande de permis de construire.

**11-11.** Chaque corps de bâtiment de hauteur homogène, doit obligatoirement comporter une toiture à deux ou quatre pentes à laquelle peuvent être ajoutées des toitures et auvents sur galeries et volumes périphériques, avec un maximum de quatre pentes supplémentaires.

Les pentes sur toiture doivent être comprises entre 15 et 45 degrés.

**11-12.** La couleur des toitures doit être obligatoirement à dominante marron, couleur de la terre cuite naturelle, gris ou bleu.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

**11-13.** En cas de cession de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles sont constituées de haies vives taillées, d'une hauteur inférieure ou égale à deux mètres, sans débord sur l'alignement des espaces publics.

Les haies peuvent être doublées d'un grillage ou autre clôture n'excédant pas un 2 m. de hauteur.

L'ouverture des portails doit s'effectuer dans l'emprise de l'espace privatif.

Sont interdits :

- les grillages non accompagnés d'une haie végétale,
- l'usage de bambous, fils de fer, tôle d'acier ou de synthèse, panneaux préfabriqués de ciment,
- l'ouverture des portails d'accès aux lots en dehors de la parcelle,
- les portails dont la hauteur par rapport au sol, en position fermée, excède les 2m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des

voies ouvertes à la circulation publique selon les normes présentées en annexes pour chaque catégorie de construction.

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

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

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution vers l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

---

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

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

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

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

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

#### **Dans le secteur U2z :**

A l'intérieur des espaces non minéralisés par l'emprise des bâtiments ou les divers traitements de sol, il est imposé, par maintien en place ou plantation nouvelle un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non occupé.

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

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable est fixé à 0.40 à la zone U2, à 0.30 dans le secteur U2a et U2z et 0.20 dans le secteur U2b.

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

## LA ZONE U3

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

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

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

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

1. Les constructions à destination d'habitation
2. Les constructions destinées aux activités de loisirs, de gîte et de restauration, salles de spectacle, culte, de réunions à condition que leur installation soit compatible avec les capacités des réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants.
3. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ;
4. Les constructions à destination artisanale qui n'entrent pas dans la catégorie des établissements classés.

5. Les constructions à destination de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. destinée à l'activité.
6. Les constructions à destination de bureaux et de services de moins de 200 m<sup>2</sup> de SHON destinée à l'activité.
7. Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres.
8. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux

#### Dans le secteur U3r et U3ar :

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

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

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

##### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

#### Voirie nouvelle :

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

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

---

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

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

### 4-3. Réseaux divers

Non règlementé.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

---

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

### Champs d'application :

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

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35 m. de l'axe de la RN5,
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- 10 m par rapport aux berges des rivières (5 m lorsque celles-ci ont été canalisées) des ravines et vers le Domaine Public Maritime.
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

Aucune construction ni clôture ne doit être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives des terrains.

### **En zone U3a :**

Les constructions peuvent jouxter une des limites séparatives.

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

### Règle générale :

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 3.5 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3.5 m.

---

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 7,50 m par rapport au terrain naturel et 7,50 m. entre le point le plus bas du bâtiment et l'égout du toit.

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

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

### Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, au sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles

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

**11-2.** Les toitures doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissant. Le noir est interdit.

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

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

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m de haut ni comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m de haut.

**11-7.** Installations d'énergies alternatives  
Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

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

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

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

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

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

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

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

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

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

**13-5.** Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable à la zone U3 est fixé à 0,15 et 0.30 dans le secteur U3a.

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

## LA ZONE U4

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

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

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

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

#### - Dans les secteurs U4a, U4b, U4c et U4e,

1. La création d'établissements industriels soumis à déclaration préalable à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes.
2. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées.
3. les constructions à destination d'entrepôt et de bureaux.

4. Les constructions destinées à l'artisanat qui n'entrent pas dans la catégorie des établissements classés visées dans le Code de l'Environnement.
5. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. La création de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>
7. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux
8. les constructions à destination d'équipements publics

- **Dans les secteurs U4a, U4d et U4e** : les constructions à destination de salles de spectacles, cultes, réunions, activités sportives ainsi que les équipements publics.

#### - Dans les secteurs U4c et U4d :

1. Les constructions destinées à l'artisanat qui n'entrent pas dans la catégorie des établissements classés visées dans le Code de l'Environnement.
2. Les constructions destinées à la restauration et à l'accueil touristique dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

#### - Dans le secteur U4d :

1. Les constructions à destination d'équipements publics
2. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux

- 
- Dans le secteur U4e : les installations de distribution au détail de carburant.

**- Dans les secteurs U4br, U4cr et U4dr:**

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

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

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

Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

Voirie nouvelle :

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

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

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

Les voies en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 m.

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

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

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la

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

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

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement à un

réseau collectif de distribution sous pression présentant les caractéristiques suffisantes.

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

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

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

#### Eaux usées :

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

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

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

---

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Ils doivent garantir leur évacuation dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau, un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

#### **4-3. Réseaux divers**

Non règlementé.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 750 m<sup>2</sup> permettant la

mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Dans le cas contraire, le pétitionnaire doit justifier d'un accord préalable du SPANC sur la partie assainissement du projet.

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

Champ d'application :

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

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m. par rapport aux limites des voies et emprises publiques, de 35 m. par rapport à l'axe de la RN5, sauf pour la zone U4e où cette distance est portée à 75 mètres.

---

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives des terrains.

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

### Règle générale :

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une marge de recul minimale de 3.5 m. Cette distance est portée à 6 m. s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureau.

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

Non réglementé.

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

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale du sol naturel. Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructure sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7 m. à l'égout du toit et 11 m. au faîtage.

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

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

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 16°.

**11-3.** Les toitures de couleurs blanche et noire, sont interdites

**11-4.** les façades métalliques brillantes non peintes sont interdites

**11-5.** Les clôtures :

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

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

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

**11-6.** Installations d'énergies alternatives

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

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

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

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

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

### Nombre d'emplacements :

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

---

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

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

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

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS  
(C.O.S)**

Le C.O.S applicable à la zone U4 est fixé comme suit :

- 0.50 pour la zone U4a (les Côteaux)
- 1.00 pour la zone U4b (Deville)
- 0.30 Pour la zone U4c (Volcart)
- 0.30 pour la zone U4d (Trois-Rivières)
- 0.30 pour la zone U4e (Céron)

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

---

## LA ZONE 1AU

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

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées dans le Code de l'Environnement
2. Les constructions destinées à des dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation,
3. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
4. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction ou à l'aménagement d'espaces publics,
5. Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules,
6. Les constructions à destination hôtelière,

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

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

1. La restauration et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, sont admises sous conditions :

- Dans le secteur 1AUa des Côteaux, les salles de spectacle, de réunion, de culte et de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne pour les habitations voisines.
- Dans le secteur 1AUb et 1AUa de Désert les constructions à destination hôtelière restaurants, structures d'accueil, types meublés de tourisme ou bungalows de vacances, à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne pour les habitations voisines.

#### Dans les secteurs 1AUar et 1AUcr :

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

---

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

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

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

#### Voirie nouvelle :

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

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

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

---

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

### 4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

### 4-4. Réseaux divers

Non réglementé.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter une superficie permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément dispositions du zonage assainissement et à la réglementation en vigueur ou, pouvoir être raccordés à un dispositif collectif.

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

#### Champs d'application :

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

---

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan. A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un reculement minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN5,
- 12 m. de l'axe des routes départementales
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 10 m à partir de la limite des plus hautes eaux (limite du DPM) et par rapport aux berges des rivières et ravines.

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

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains, un retrait minimum de 3 m.

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

Règle générale :

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

l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 3.5 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à 3.5 m.

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

Non règlementé.

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

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

**10-1.** La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder, dans les zones 1AUa et 1AUb :

- 7.50 m. au faîtage et 7 m. à l'égout du toit pour les constructions individuelles
- 14.50 m au faîtage et 11 m. à l'égout du toit pour les immeubles collectifs

Dans la zone 1AUc, la hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrage technique de superstructure ne peut excéder 6.50 m. au faîtage et 6 m. à l'égout du toit.

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

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

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

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

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissant. Le noir et le blanc sont interdits.

**11-4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-5.** Les clôtures en tôle sont interdites.

**11-6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

**11-7.** Installations d'énergies alternatives

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

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des

---

voies ouvertes à la circulation publique selon les normes présentées en annexes pour chaque catégorie de construction.

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

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

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

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

**13-2.** Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des

rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

**13-5.** Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sous soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable à la zone 1AUa est de 0.40 et de 0.30 pour la zone 1AUb, de 0.10 pour la zone 1AUc.

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

## LA ZONE 1AUe

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

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles visées par l'article 2 ci-dessous.

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

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

1. Les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, de bureaux ou d'entrepôts.
2. La création d'établissements industriels soumis à déclaration ou autorisation préalable à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes.
3. Les constructions à destination d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
4. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux

5. Les constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs et de culte.

#### Dans le secteur 1AUer :

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

#### Dans la zone 1AUe de Gros-Raisin :

Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout le secteur 1AUe de Gros Raisin et selon les orientations d'aménagement prévues pour le secteur (pièce n°4 du PLU) et le présent règlement.

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

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

Règle générale :

---

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

#### Voirie nouvelle :

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

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

Une emprise de largeur minimale de 8 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

Les voies en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 m.

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

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

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

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

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

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

---

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE D'ASSAINISSEMENT

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

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

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

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la

réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et, du sous-sol. **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Ils doivent garantir leur évacuation dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau, un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

### 4-3. Réseaux divers

Non règlementé.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

#### Champ d'application :

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

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

A défaut d'indication portée au plan, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des voies et emprises publiques, de 35 m. par rapport à l'axe de la RN5.

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

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des terrains un retrait minimum de 3 m.

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

#### Règle générale :

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

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 3.50 m. Cette distance est portée à 6 m. s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureau.

### ARTICLE 9 – EMPRISE DES CONSTRUCTIONS AU SOL

Non règlementé.

---

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) et à partir du terrain remodelé jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7.50 m. à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

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

**11-2.** Seules les toitures en pente sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimale de 16°.

Sont interdits :

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

**11-3.** Les clôtures :

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

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

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

**11-4.** Installations d'énergies alternatives

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

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

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou éléments qui la composent, et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

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

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

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

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

##### Nombre d'emplacements :

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

S.H.O.N affectée aux activités ; une surface au moins égale à 30 % de la S.H.O.N affectée aux dépôts.

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Le C.O.S applicable à la zone 1AUe est fixé à 0.50.

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



## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

---

## LA ZONE A1

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

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

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

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

1. L'amélioration des constructions existantes et reconstruction sans création de SHON supplémentaire.
2. Les constructions à destination agricole ainsi que les installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
3. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

**Dans le secteur A1c**, l'exploitation de la Carrière Desportes, autorisée par arrêté préfectoral n° 08-0084

**Dans le secteur A1d**, l'exploitation du Centre de Stockage de Déchets de Céron, actuellement en cours d'aménagement pour devenir une Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux.

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

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

##### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

##### Voirie nouvelle :

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

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif

---

ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

#### Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

#### **4-3. Réseaux divers**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### Champ d'application :

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

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

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut être implantée à moins de 75m de l'axe des RN, de 12 m de l'axe des autres voies et à moins de 10 m des berges des cours d'eau et du Domaine Public Maritime. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les constructions doivent être édifiées à 3 m au moins des limites séparatives.

---

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

### Règle générale :

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3.5 m.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans l'article 2 premier alinéa, la hauteur maximale au faîtage par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 6.50 m. et 6 m. à l'égout du toit par rapport au terrain remodelé.

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

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

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

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur marron, rouille, tuile, vert foncé, bleu et de matériaux non réfléchissant.

**11-4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-5.** Les clôtures en tôles sont interdites.

**11-6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et à l'élaboration du volet paysager du permis de construire.

**11-7.** Installations d'énergies alternatives

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

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

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

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

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

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

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Non règlementé.

## LA ZONE A2

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

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

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

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, grange...)
2. les constructions à caractère agricole fonctionnel, nécessaires aux exploitations (silos, locaux de stockage, de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation).

3. Les constructions à destination d'habitation liées au fonctionnement d'une exploitation agricole, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
4. Les installations et dépôts classés ou non dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'exploitations agricoles ou qu'ils en sont le complément,
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise en valeur agricole,
6. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.
7. Les constructions à destination d'hébergement touristique dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. à condition qu'elle soit le complément d'une activité agricole et que leur implantation soit conçue de manière à constituer avec les bâtiments d'exploitation un hameau intégré à l'environnement, sous couvert de l'accord de la DAF.
8. La reconstruction, l'amélioration et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement jusqu'à 40 % de la surface existante et dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de SHON.

---

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

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

#### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

#### Voirie nouvelle :

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

Une emprise de largeur minimale de 6 m. peut être imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

---

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

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

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

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

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

---

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

### 4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

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

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

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

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

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

#### Champs d'application :

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

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

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 m de l'axe de la RN5, de 10 m de l'axe des autres voies, et à moins de 10 m des berges des rivières et ravines. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux bâtiments agricoles,
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- aux réseaux d'intérêt public

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

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

En fonction de la nature et de la destination de la construction, des règles de recul plus stricte peuvent être imposées (ex : édification d'une bergerie ou d'une porcherie...).

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

##### Règle générale :

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3.5 m.

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

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

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

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

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6.50 m. par rapport au terrain naturel pour les constructions destinées à l'hébergement et 11 m. pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

##### Règle générale :

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

---

Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

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

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

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur marron, rouille, tuile, vert foncé ou bleu et de matériaux non réfléchissant.

**11-4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-5.** Les clôtures en tôles sont interdites.

**11-6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et dans l'élaboration du projet architectural du permis de construire.

**11-7.** Installations d'énergies alternatives

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

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

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

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

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de COS.



## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

---

---

**LA ZONE N1****ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

Sont admis sous conditions les aménagements légers prévus par l’article R. 146-2 du Code de l’Urbanisme et les équipements et ouvrages publics nécessaires à l’installation des réseaux.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D’ACCES ET AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

---

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DE CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

---

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Non règlementé.

## LA ZONE N2

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

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions à destination d'équipements publics, les installations nécessaires à la gestion du Domaine Public Maritime (phares, balises...) et celles visées par l'article 2 ci-après.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. L'amélioration, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement jusqu'à 20 % de la surface et dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

2. Les aménagements prévus par l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme,
3. Les aires de jeux de plein air et abris légers à condition qu'ils soient édifiés en bois et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
4. Les installations légères liées à la pêche.
5. les équipements et ouvrages nécessaires à l'installation des réseaux

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

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

##### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

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

---

### Voirie nouvelle :

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

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

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

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des

terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT**

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4-2. Assainissement

##### Eaux usées :

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage assainissement et des textes réglementaires.

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

##### Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

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

Non règlementé.

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

##### Champs d'application :

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

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

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 m. de l'axe de la RN5, de 10 m. de l'axe des autres voies, de 10 m. des berges des rivières et des ravines, et sur le Domaine Public Maritime. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

---

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m. au moins des limites séparatives.

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

### Règle générale :

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3.5 m.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 6.50 m. au faitage par rapport au terrain naturel ou 6 m. à l'égout du toit par rapport au terrain remodelé.

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

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

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

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur marron, rouille, tuile, vert foncé ou bleu et de matériaux non réfléchissant.

**11-4.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

**11-5.** Les clôtures en tôles sont interdites.

**11-6.** Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage et dans l'élaboration du projet architectural du permis de construire.

**11-7.** Installations d'énergies alternatives

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

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

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

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

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Non règlementé.

## LA ZONE N3

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

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

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

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

1. L'amélioration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes dans la limite de la S.H.O.B. autorisée.
2. Les constructions à destination d'habitation à raison d'un logement par parcelle.

3. Les constructions à destination artisanale qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées.
4. Les constructions à destination agricole à condition que leur installation ne porte pas atteinte à la tranquillité et à la salubrité des lieux avoisinants.
5. Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (chambres d'hôte, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres.
6. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées.
7. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

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

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

##### Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### Voirie nouvelle :

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

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

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

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

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

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

---

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

### 4-1. Alimentation en eau potable

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

### 4-2. Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d’assainissement existant.

En l’absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du zonage assainissement et des textes réglementaires.

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

#### Eaux pluviales :

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

En l’absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

### 4-3. Electricité – Téléphone

Non règlementé.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> permettant la mise en place d’un dispositif d’assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d’assainissement et à la réglementation en vigueur ou, pouvoir être raccordés à un dispositif collectif. Dans le cas contraire, le pétitionnaire doit justifier d’un accord préalable du SPANC sur le volet assainissement du projet.

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

---

Champ d'application :

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

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

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur le plan. A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m. de l'axe des routes départementales, de 10 m. des berges des rivières ou ravines et de 8 m. de l'axe des autres voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées à 3.50 m. au moins des limites séparatives.

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

Règle générale :

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

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 3.50 m. Les bâtiments ou corps de bâtiment en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3.5 m.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 150 m<sup>2</sup> de SHOB par parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

---

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel. Les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 6.50 m par rapport au terrain naturel (faîtage) et 6,50 m. entre le point le plus bas du bâtiment et l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et agricoles

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

### Règle générale :

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

### Aménagement des constructions existantes et nouvelles :

---

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

**11-2.** Les toitures seront à deux ou quatre pentes, orientées dans le sens de la pente du terrain. La pente doit présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

**11-3.** Les toitures doivent être de couleur verte, marron, tuile ou bleue.

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

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

**11-6.** Les clôtures en tôles sont interdites. Les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter une partie pleine sur plus de 0.70 mètres de haut. Les clôtures sont doublées de haies vives taillées.

**11-7.** Installations d'énergies alternatives

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

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

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou éléments qui la composent, et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré hors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

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

**13-1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

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

**13-4.** Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non règlementé.



---

## ANNEXE 1 – NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> d'engagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est précisé ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION COLLECTIVE**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

- La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface hors œuvre nette affectée au logement, avec un minimum de :
  - 1 place par logement de type F1 – F2
  - 1,5 place par logement de type F3
  - 2 places par logement de type F4 et au-dessus

- le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10%, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION INDIVIDUELLE**

Il sera aménagé deux (2) places de stationnement par logement.

### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS**

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

---

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION INDUSTRIELLE OU D'ENTREPOT**

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités : ateliers, services, bureaux
- 10% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités de dépôt

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION COMMERCIALE**

- Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup> :  
Il sera créé 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus de 1 place pour véhicules de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> :  
Il sera créé 6 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, plus 1 place pour véhicule de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
- Pour les établissements à destination commerciale de grande fréquentation :
  - Si la surface commerciale de l'établissement est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement à créer sera de 9 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> ;

- Si la surface commerciale de l'établissement dépasse 3000 m<sup>2</sup> : le nombre de places à créer sera de 11 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions destinées à l'activité commerciale de très grande fréquentation.

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE CULTE, VILLAGES DE VACANCES, DANCING, CENTRE DE THALASSOTHÉRAPIE**

Il sera créé :

- 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel ou un bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ; de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte, thalassothérapie ;
- 2 places pour les villas en location saisonnières ou les bungalow de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

❖ **CONSTRUCTION A DESTINATION D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS**

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...

- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées.

#### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'ÉQUIPEMENT DE LOISIRS , SPORTIF, CAMPING**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

#### **❖ CONSTRUCTION A DESTINATION D'ENSEIGNEMENT**

Il sera créé :

- Pour les établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Pour les établissements du second degré : 2 places de stationnement par classe.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

#### **❖ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC OU LES**

#### **INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (Directive n° 94-86 du 26.01.94)**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum 1 place aménagée par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places. Au-delà de 100 places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à 10 % est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par l'arrêté municipal, libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation.

Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.

