

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dives-sur-Mer, Département du Calvados.

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

2.1 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article R421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement:

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.
- les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

3.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains dans le cas d'absence de réseaux d'assainissement collectif sinon disparition de cet article
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5- RAPPEL DE PROCEDURES

5.1 – Pour les zones UA et UB : Le permis de démolir est institué en application des articles R421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme : il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située...

5.2 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du Code de l'Urbanisme)

5.3 – Les travaux, les installations et aménagement sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421.19 à 23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

5.5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.

5.6 - Dans les zones urbaines et à urbaniser, les démolitions sont soumises à autorisation, sauf dispositions contraires précisés dans le règlement de chaque zone.

5.7 - Les constructions repérées au plan de zonage 2.1 comme à préserver au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme font l'objet pour tous travaux d'une autorisation préalable en application des articles R421-17d, R421-12, R421-15, R421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Zone UA

La zone UA correspond au centre-ville aggloméré traditionnel (habitat ancien, centre ancien, assez dense). L'implantation y est le plus souvent en ordre continu, mais aussi parfois discontinu. La zone UA est destinée à accueillir les diverses fonctions traditionnelles d'un centre; à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces et services, ainsi que des équipements publics (mairie, école...).

NOTA IMPORTANT : La présence de la Digue préserve les terrains et les constructions des inondations, se référer à l'étude hydraulique de Ginger Environnement jointe en annexe du PLU.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et d'habitat légers de loisirs (mobiles homes).
- 1.3- Les constructions, entrepôts et installations à usage d'industrie ou d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Constructions autorisées sous conditions:

- Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage n°2.1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement). Le long des Boulevards Maurice Thorez et du Général De Gaulle, les façades des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès au stationnement se fera essentiellement par passage unique afin de privilégier le stationnement en cœur d'îlot.

Le nombre d'accès direct au stationnement sur la voie pourra être limité.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement et le risque d'inondation.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

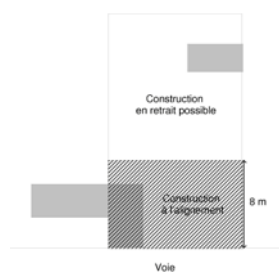
Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées et recyclées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UA6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sur les parcelles ayant plus de 10 mètres de façade sur rue, toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement, dans une profondeur de 8 mètres par rapport à cet alignement. Au-delà de la bande des 8 mètres, la construction peut être en retrait.



6.2 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles, les constructions peuvent s'implanter en retrait sous réserve qu'une clôture soit édifiée à l'alignement de manière à rétablir un ordre continu de limite.

6.3 - Dans le cas où la construction n'est pas à l'alignement, l'extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante, sans en aggraver la non-conformité.

6.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bandeaux, appuis, corniches, auvents, porches et débords de toiture, balcons et escaliers, si la saillie qu'ils forment est inférieure à 1 m.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur rues, les constructions seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Cette règle n'est pas imposée lorsque la construction édifiée à l'alignement intéresse la parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative.

Toutefois si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UB les constructions peuvent être implantées en retrait.

7.2 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.3 - En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparations, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit respecter une distance au moins égale à la moitié des différences d'altitude entre ces deux points avec : un minimum de 2 m.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.
- 10.2 - Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.
- 10.3 - Hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, la hauteur des constructions, ne pourra dépasser 10 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur pourra atteindre 12 mètres.

ARTICLE UA11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

11.1- Aspect extérieur :

11.1.1 - Par leur volume, les proportions, les matériaux employés, les couleurs et leur architecture, les constructions y compris les annexes et les clôtures, devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Accès au garage :

Les tranchées d'accès aux garages en sous-sol sont autorisées à condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement.

11.1.2 - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. On privilégiera l'utilisation de matériaux qui s'harmonisent avec les constructions existantes, tels par exemple : enduit à la chaux, briques, moellons,...

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminées, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 - Les annexes seront en harmonie avec la construction principale.

11.2- Toitures:

11.2.1 - Pour les constructions principales, Les toitures terrasses ou courbes sont autorisées. Pour les toitures à pans, la pente sera supérieure à 35° quels que soient les matériaux.

11.2.2 - Elles seront couvertes de tuiles plates, ardoises, zinc ou matériaux similaires d'aspect, ou tout matériaux concourant au développement durable.

11.2.3 - Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques installées en façade seront d'une couleur approchée de celle de la façade ou de l'élément support. L'emplacement le plus adapté sera recherché pour limiter l'impact visuel.

11.2.4 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales et les équipements à vocation publique,, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées. Les pentes et formes de toitures restent libres.

11.2.5 – En présence de capteurs solaires, la pose doit être étudiée au regard de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les dispositions ci avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

11.3-Clôtures, Murs:

Elles seront implantées à l'alignement et traitées en harmonie avec la construction.

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

11.3.1 - Clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles:

- Le grillage industriel est interdit.
- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

11.3.2 - Clôtures autorisées sur propriétés voisines :

- Les clôtures minérales en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois, doublé de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas et appentis :

La pente des toitures est libre et l'ensemble en harmonie avec la construction principale

11.5 - Restauration de bâtiments existants

11.5.1 - Percements: La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature)

11.5.2 - Façades: Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

11.5.3 - Toiture: la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - 1 emplacement par logement

- 2 emplacements par logement en cas d'opération groupée,
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat
1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.
Compte tenu du tissu constitué et ancien, des dispositions spécifiques apparaissent nécessaires, afin de ne pas freiner le dynamisme commercial. Dans le cas d'opérations de réhabilitation des commerces (inférieure à 300m²), on n'appliquera aucune norme plancher, sans que cela ne se traduise par une destruction de places de garages existantes.
- Pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.
- Pour les constructions à usage hôtelier
- 1 place de stationnement par chambre.

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires

A défaut de ne pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus le pétitionnaire peut être tenu à une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UA13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel.

Ils comprennent :

- Des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades...
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre.
- Des places de stationnement de surface

13.1 - Superficie du terrain destinée aux espaces libres, verts et de pleine terre:

50 % au moins de la superficie du terrain restant (espace non occupé par les constructions), doit être traité en espace vert.

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

13.2 - Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² de terrain libre restant.

Des écrans végétaux seront aménagés autour des parcs de stationnement du plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Au-delà de cette surface, ils seront divisés par des rangées d'arbres et un écran paysager

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

Zone UB

La zone UB est destinée à recevoir un habitat mixte composé de collectifs bas et individuels (pavillons), avec implantation discontinue pour les collectifs, et discontinue ou en bande pour les individuels (cités) et certaines activités compatibles avec le voisinage d'habitations ainsi que des équipements collectifs.

Le sous secteur UBb : correspond au développement des anciennes cités.

Le sous secteur UBg : correspond au secteur de la gare

Le sous secteur UBp : correspond au secteur de Port Guillaume

NOTA IMPORTANT : La présence de la Digue préserve les terrains et les constructions des inondations, se référer à l'étude hydraulique de Ginger Environnement jointe en annexe du PLU.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux installations classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté; Les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UB 11.1

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.

2.2.3 - Pour les constructions nouvelles et les réhabilitations des constructions incluses dans le périmètre des portes de ville, dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble, les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ne seront pas opposables et ceux afin de favoriser le développement des architectures contemporaines.

2.2.4 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage n°2.1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement). Le long des Boulevards Maurice Thorez et du Général De Gaulle, les façades des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement et le risque d'inondation.

4.1 - Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées et recyclées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UB6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait .

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions sont édifiées soit :

- à l'alignement de la plus avancée des constructions sur les propriétés voisines (alignement de fait),
- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise de la voie (trottoir compris) en l'absence de constructions voisines.

Dans le secteur UBb : Les extensions des constructions existantes doivent être implantées soit en alignement soit en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la distance du point le plus proche de la construction à l'emprise de la voie est au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bandeaux, appuis, corniches, auvents, porches et débords de toiture, balcons et escaliers, si la saillie qu'ils forment est inférieure à 1 m.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées, en limites séparatives

7.2- Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes:

Pour les parties de construction comportant des baies, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions ne comportant pas de baies, ce minimum peut être réduit à 2 mètres.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour les habitations, la hauteur des constructions est définie par leur ordonnancement:

Pour les maisons individuelles: R+1+Comble,

Pour les constructions collectives avec commerce au RDC : R+2+2Combles,

Pour les immeubles d'habitations collectives: R+3+2Combles,

10.2 - Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est 15 mètres. Voir définition de la hauteur dans les dispositions générales.

10.3 - La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée. Les extensions pourront être d'une hauteur supérieure à celle autorisée précédemment dans le cas d'extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à celle autorisée précédemment, sans que l'extension ne puisse être plus haute que la construction existante.

ARTICLE UB11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QU'ES LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

11.1- Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

11.1.1- Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.2- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits; l'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2).

11.1.3- Les annexes seront en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Pour les constructions principales, les toitures terrasses ou courbes sont autorisées. Pour les toitures à pans, la pente sera supérieure à 35° quels que soit les matériaux.

Elles seront couvertes de tuiles plates, ardoises, zinc ou matériaux similaires d'aspect, ou tout matériaux concourant au développement durable.

11.2.2 - Secteur UBb :

-La tuile mécanique est recommandée

-La réfection des toitures des cheminées doit être réalisée à l'identique.

11.2.3- En présence de capteurs solaires, la pose doit être étudiée au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les dispositions ci avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

11.3- Clôtures , Murs :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

11.3.1- Clôtures autorisées le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles:

- Le grillage industriel est interdit.

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

11.3.2 - Clôtures autorisées sur propriétés voisines :

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois, doublé de haies vives.

11.4 - Vérandas et appentis :

La pente des toitures est libre et l'ensemble en harmonie avec la construction principale

En secteur UBp, les vérandas et la fermeture des balcons sont interdits.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

*Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement

Dans le secteur UBb : En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitation l'article 12 ne s'applique pas.

ARTICLE UB13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour toute construction, extension ou opération d'aménagement, un tiers de la surface doit être laissé libre de toute construction, infrastructure ou aires de stationnement.

Dans le secteur **UBg**, cette disposition ne s'applique pas.

13.1 - Pour les opérations d'habitation, la plantation d'arbres de haute tige est obligatoire à raison d'un arbre minimum par logement.

13.2 - Pour les autres constructions, un arbre de haute tige (fût de 2,5 m à l'âge adulte) doit être planté à raison de 200m² de surface construite.

Dans le secteur **UBb** : 10% de la surface non bâtie est à traiter en espace vert.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour cette zone.

Zone UC

La zone UC est un hameau en partie urbanisée et excentrée de la zone d'urbanisation centrale dans la vallée. Elle est destinée à recevoir un habitat individuel en faible proportion par rapport à l'habitat existant et afin de permettre les réhabilitations d'anciens corps de ferme.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- 1.2- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.
- 1.3 - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5 - Le stationnement des caravanes sur un terrain et toutes d'habitats précaires et d'habitat légers de loisirs (mobiles homes) en dehors des terrains aménagés.
- 1.6 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.1.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté: Les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UC 11.1
 - 2.1.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
 - 2.1.3 - Pour les constructions nouvelles et les réhabilitations des constructions incluses dans le périmètre des portes de ville, dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble, les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ne seront pas opposables et ceux afin de favoriser le développement des architectures contemporaines.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur le RD 45

- 3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain

4.1 - Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées et recyclées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UC6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 20 mètres de la limite de l'assiette de la voie publique au point le plus proche de la construction, avec un recul de 5 mètres depuis l'emprise des voies de desserte.

Pour les constructions existantes la distance minimale en cas d'extensions est la distance minimale existante.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées, en limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité ne peut excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur l'emprise de la construction, le niveau du plancher bas du R.d.C ne doit pas être supérieur de 0,60 m du point le plus haut du terrain naturel.

10.1 - Pour les habitations, la hauteur des constructions est définie par leur ordonnancement est fixé à R+1+Combles, soit une hauteur au faîtage de 12 mètres par rapport au terrain naturel et compte tenu de la déclivité du terrain.

ARTICLE UC11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

11.1- Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

11.1.2- Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Pour les constructions principales, les toitures terrasses ou courbes sont autorisées. Pour les toitures à pans, la pente sera supérieure à 35° quels que soient les matériaux.

11.2.2 - En présence de capteurs solaires, la pose doit être étudiée, au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les dispositions ci avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

11.3 - Clôtures , Murs :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

11.3.1- Clôtures autorisées le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles:

- Les murs en panneaux de plaques de béton préfabriquées sont interdits (enduit ou non enduit), ainsi que le grillage industriel
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

11.3.2 - Clôtures autorisées sur propriétés voisines :

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois, doublé de haies vives.

11.4 - Vérandas et appentis :

La pente des toitures est libre et l'ensemble en harmonie avec la construction principale

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
- 2 emplacements par logement

ARTICLE UC13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 -Ces espaces verts seront constituées, haies comprises, :

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,, ou maraichères
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m2 d'espaces verts, 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 30 m2 d'espaces verts.

13.1.2 -La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article 11.1

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour cette zone.

Zone UE

La zone UE est destinée à recevoir des ACTIVITÉS industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Y sont également admis les hôtels, les restaurants, les centres et les équipements publics et collectifs d'activités sportives et de loisirs. Compte tenu de sa position en limite de commune en entrée et limite du territoire communal de Dives-sur-Mer, au cœur de la vallée, cette zone a aussi vocation à offrir des structures d'accueil publiques compatibles avec l'environnement notamment des aires aménagées pour les gens du voyage.

NOTA IMPORTANT : LA PRESENCE DE LA DIGUE PRESERVE LES TERRAINS ET LES CONSTRUCTIONS DES INONDATIONS, SE REFERER A L'ETUDE HYDRAULIQUE DE GINGER ENVIRONNEMENT JOINTE EN ANNEXE DU PLU.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2- Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.3- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.
- 1.4- Les travaux, Les installations et aménagement visés à l'article R421-19 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - des aires de stationnement.
 - des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- 1.5 - Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- 1.6 - Les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.1.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UE11.1 .
 - 2.1.2 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
 - 2.1.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
 - 2.1.4 - Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
 - 2.1.5 - Les implantations à usage d'entrepôts et de réserves à condition que leur affectation soit directement liée à de l'activité.
 - 2.1.6 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables, pourront être autorisées sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
 - 2.1.7 - Pour les constructions nouvelles et les réhabilitations des constructions incluses dans le périmètre des portes de ville, dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble, les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ne seront pas opposables et ceux afin de favoriser le développement des architectures contemporaines.

2.1.8 - Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage n°2.1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement). Le long des Boulevards Maurice Thorez et du Général De Gaulle, les façades des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

3.3 - Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

3.4 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.5 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement et le risque d'inondation.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à planter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents

4.2 - Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UE6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être implanté à 10 m au moins en retrait de l'axe des voies publiques ou privées communes à la zone.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les habitations :

La distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas inclus dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 18 mètres.

ARTICLE UE11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

11.1- Aspect extérieur :

11.1.1- Par leur volume, les proportions, les matériaux employés, les couleurs et leur architecture, les constructions y compris les annexes et les clôtures, devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11.1.2 - Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site. L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs criardes sont interdites au profit de teintes plus naturelles. Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

11.1.3 - L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

11.1.4 - Les enseignes seront apposées en façade.

Les supports d'enseigne devront être intégrés dans la composition architecturale des façades, dans un souci de qualité et d'homogénéité.

11.1.5 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 2 mètres devront l'objet d'un talutage paysager en respectant une pente minimale de proportion de 2 pour 3 (exemple : 2 mètres de hauteur pour 3 mètres = à une pente de 33°).

L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L421.2).

11.1.6- Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminées, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures:

Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales et les équipements à vocation publique ou collective, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, les pentes et formes de toitures restent libres.

11.3- Clôtures, Murs:

Lorsqu'elles sont autorisées, elles seront implantées à l'alignement et traitées en harmonie avec la construction.

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- de parties pleines limité à un tiers de la hauteur.
- Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.
- Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

11.4- Publicité et enseigne :

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme, qui devront s'intégrer au bâtiment

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

12.1- Pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

12.2- Pour les établissements industriels : une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires.

12.3- Pour les établissements commerciaux :

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UE13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations en haie qui créeraient un écran entre les constructions et la voie publique ne pourront pas être autorisées lorsque les constructions elles-mêmes ont vocation à participer à l'animation et à la structuration de l'espace urbain.

Sur le secteur de la ZAC des Grands Prés, 50 % des marges de reculemment par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Sur les autres secteurs 10 % de la surface de la parcelle devra être traité en espace vert. Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur

Zone AU

Caractère de la zone AU :

// s'agit d'une zone partiellement desservie, en infrastructure et assainissement. Elle est destinée à être urbanisée ultérieurement, en liaison avec le centre ville et avec une coulée verte séparant l'urbanisation future de la zone Industrielle existante.

L'urbanisation de cette zone AU stricte sera engagée dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré et autorisé et après modification du PLU.

Caractère de la zone AUa :

// s'agit d'une zone desservie, en infrastructure et assainissement Elle est ouverte à l'urbanisation à court terme en extension du centre historique, au fur et à mesure de la réalisation des aménagements nécessaires. Elle a vocation d'accueillir une urbanisation mixte à dominante d'habitat, d'équipements et de services associés. Les dispositions réglementaires préfigurent l'Insertion de ce secteur dans la zone UA.

Caractère de la zone AUb :

Cette zone est principalement destinée à recevoir des habitations individuelles isolées ou groupées. Elle peut aussi accueillir des équipements, des commerces, des services et de l'artisanat liés à la proximité de l'habitat.

Elle est ouverte à l'urbanisation à court terme en extension du quartier ouest des « cités », au fur et à mesure de la réalisation des aménagements nécessaires.

Les dispositions réglementaires préfigurent l'Insertion de ce secteur dans la zone UB.

Caractère de la zone AUc :

Cette zone comprend le site actuel du camping et les terrains qui le prolongent au niveau de la côte de Sariabot dans la partie basse et stable des coteaux. Ce secteur a vocation à court terme de maintenir, voire développer ses capacités d'accueil en matière de camping ou d'hébergement de vacances, au fur et à mesure de la réalisation des aménagements nécessaires. Ce secteur peut s'ouvrir à une urbanisation mixte d'habitat de loisirs et ou de vacances comprenant les nécessaires équipements de proximité associés.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs AU-AUa-AUb

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.6 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.7- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière.

Dans le secteur AUc :

1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs AU-AUb-AUc :

2.1- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 .

2.2 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.

Dans le secteur AUa :

2.1- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1.

2.2- Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.

2.3- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone.

2.4- Les constructions à usages d'activités compatibles avec l'habitat et d'une surface inférieure à 100 m2.

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE**Dans les secteurs AU-AUa :**

Afin d'assurer les liaisons entre les différents quartiers, on privilégiera les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel.

3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Dans le secteur AUb

Afin d'assurer les liaisons entre les différents quartiers, on privilégiera les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel.

3.1 - Lorsque les voies desservant plus de 10 logements se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 15m de façade.

Dans le secteur AUc :

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysages de manière à valoriser l'image touristique des structures d'accueil)

3.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics. La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement et le risque d'inondation.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents

4.2 - Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées et recyclées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable. Les eaux pluviales liées à la voirie et aux espaces publics seront gérées en surface par des noues.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**Dans les secteurs AU-AUa-AUb :**

Pas de prescriptions particulières.

Dans le secteur AUc :

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement

ARTICLE AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans le secteur AU :**

Pour produire un habitat à faible consommation énergétique, les orientations Nord/Sud sont privilégiées si il n'y a pas d'impossibilité liée à la morphologie du terrain.

Dans le secteur AUa :

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

6.2 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles, les constructions peuvent s'implanter en retrait sous réserve qu'une clôture soit édifiée à l'alignement de manière à rétablir un ordre continu de limite.

Pour produire un habitat à faible consommation énergétique, les orientations Nord/Sud sont privilégiées si il n'y a pas d'impossibilité lié à la morphologie du terrain.

Dans le secteur Aub :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de respecter la trame urbaine des Cités.

Pour produire un habitat à faible consommation énergétique, les orientations Nord/Sud sont privilégiées si il n'y a pas d'impossibilité liée à la morphologie du terrain.

Dans le secteur AUc :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'emprise des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bandeaux, appuis, corniches, auvents, porches et débords de toiture, balcons et escaliers, si la saillie qu'ils forment est inférieure à 1 m.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur AU :

Les constructions seront implantées soit en limite, soit en recul.

Dans le secteur AUa :

7.1 - Sur rues, les constructions nouvelles seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Cette règle n'est pas imposée lorsque la construction édifiée à l'alignement intéresse la parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative.

Toutefois si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UB les constructions peuvent être implantées en retrait.

7.2 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sur rue et en fond de parcelle.

7.3- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec : un minimum de 2 m.

Dans le secteur AUb :

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées, en limites séparatives.

7.2 - Les constructions en retrait des limites séparatives seront implantées selon les prescriptions suivantes:

Pour les parties de construction comportant des baies, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies, cette distance peut être réduite à 2 mètres.

Dans le secteur AUc :

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs AU-AUb-AUc :

Pas de prescriptions particulières

Dans le secteur AUa :

1 - Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus haute.

Toutefois, dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application de l'alinéa précédent peut être réduite à 2 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes si la hauteur de celles-ci ne dépasse pas 3 mètres.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL**Dans les secteurs AU-AUa-AUb :**

Pas de prescriptions particulières.

Dans le secteur AUc :

L'emprise au sol des constructions à autre usage que l'hébergement de loisirs ou de vacances, ne peut excéder 10% de la surface de la propriété..

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**les secteurs AU- AUa :**

10.1 - Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

10.2 - Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas.

10.3 - Hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, la hauteur des constructions, ne pourra dépasser 10 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faitage

Dans le secteur AUb :

Sur l'emprise de la construction, le niveau du plancher bas du R.d.C ne doit pas être supérieur de 0,60 m du point le plus haut du terrain.

10.1 - Pour les habitations, la hauteur des constructions est définie par leur ordonnancement: . Pour les maisons individuelles: R+1+2Combles,

. Pour les constructions collectives avec commerce au RDC : R+2+2Combles . Pour les immeubles d'habitations collectives: R+3+2Combles,

10.2 - Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est 15 mètres.

Dans le secteur AUc :

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'équipements publics ne peut excéder 9 mètres hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial.

La hauteur des constructions en toiture terrasse est limitée à 6 mètres de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur à l'acrotère ou au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas.

ARTICLE AU11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et

de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

11.1- Aspect extérieur

Dans les secteurs AU - Aua :

11.1.1 - Par leur volume, les proportions, les matériaux employés, les couleurs et leur architecture, les constructions y compris les annexes et les clôtures, devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11.1.2 - Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

11.1.3 - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. On privilégiera l'utilisation de matériaux qui s'harmonisent avec les constructions existantes, tels par exemple : enduit à la chaux, briques, moellons,...

11.1.4 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminées, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5 - Les annexes seront en harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur AUb :

11.1.1 - Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

11.1.2 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.3 - Les annexes seront en harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur AUc :

11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont:

1- Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de terre cuite, de clins bois lasurés ou peints.

2- Les maçonneries hourdées de parpaings ou de briques non flammées, recouvertes d'enduits en harmonie avec le site.

11.1.2 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.3 - Les annexes seront en harmonie avec la construction principale.

11.2 - Toitures:

Dans les secteurs AU - AUa

11.2.1 - Pour les constructions principales, les toitures terrasses ou courbes sont autorisées. Pour les toitures à pans, la pente sera supérieure à 35° quels que soit les matériaux.

En présence de capteurs solaires, la pose doit être étudiée au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2.2 - Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques installées en façade seront

d'une couleur approchée de celle de la façade ou de l'élément support. L'emplacement le plus adapté sera recherché pour limiter l'impact visuel.

11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées. Les pentes et formes de toitures restent libres.

Dans le secteur AUb :

11.2.1 - Pour les constructions principales, les toitures terrasses ou courbes sont autorisées. Pour les toitures à pans, la pente sera supérieure à 35° quels que soit les matériaux.

11.2.2 - En présence de capteurs solaires, la pose doit être étudiée au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2.3 - Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques installées en façade seront d'une couleur approchée de celle de la façade ou de l'élément support. L'emplacement le plus adapté sera recherché pour limiter l'impact visuel.

Dans le secteur AUc :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les dispositions ci avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

11.3-Clôtures, Murs:

Elles seront implantées à l'alignement et traitées en harmonie avec la construction.

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Dans les secteurs AU - AUa

11.3.1 - Clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles:

- Les murs en panneaux de plaques de béton préfabriquées sont interdits (enduit ou non enduit), ainsi que le grillage industriel.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

11.3.2 - Clôtures autorisées sur propriétés voisines :

- Les clôtures minérales en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée à celui de la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois, doublé de haies vives.

Dans le secteur AUb :

11.3.1 - Clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles:

- Les murs en panneaux de plaques de béton préfabriquées sont interdits (enduit ou non enduit), ainsi que le grillage industriel.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

11.3.2 - Clôtures autorisées sur propriétés voisines :

- Les clôtures minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois, doublé de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

Dans le secteur AUc :**11.3.1 - Clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles:**

- Les murs en panneaux de plaques de béton préfabriquées sont interdits (enduit ou non enduit), ainsi que le grillage industriel.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

11.3.2 - Clôtures autorisées sur propriétés voisines :

- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois, doublé de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas :

la pente des toitures est libre et l'ensemble en harmonie avec la construction principale

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires,

A défaut de ne pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus le pétitionnaire peut être tenu à une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12195 euro par place de stationnement.

Dans les secteurs AU -AUa :

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

•Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par logement
- 2 emplacements par logement en cas d'opération groupée,

•Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Compte tenu du tissu constitué et ancien, des dispositions spécifiques apparaissent nécessaires, afin de ne pas

freiner le dynamisme commercial. Dans le cas d'opérations de réhabilitation des commerces (inférieure à 300m²), on n'appliquera aucune norme plancher, sans que cela ne se traduise par une destruction de places de garages existantes.

- Pour les constructions à usage de restauration
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.
- Pour les constructions à usage hôtelier
 - 1 place de stationnement par chambre.

Dans le secteur AUb :

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - 2 emplacements par logement
 - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.
- Compte tenu du tissu constitué et ancien, des dispositions spécifiques apparaissent nécessaires, afin de ne pas freiner le dynamisme commercial. Dans le cas d'opérations de réhabilitation des commerces (tranche 0 - 300m²), par dérogation, on pourra n'appliquer aucune norme plancher, sans que cette dérogation puisse se traduire par une destruction de places de garages existantes.

Dans le secteur AUc :

- Dans l'hôtellerie :
 - Par unité d'hébergement : 1 place
 - Pour 2 emplois : 1 place

ARTICLE AU13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs AU-AUa :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- Des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades...
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre.
- Des places de stationnement de surface

13.1 - Superficie du terrain destinée aux espaces libres, verts et de pleine terre:

50 % au moins de la superficie du terrain restant doit être traité en espace libre (espace non occupé par les constructions).

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

13.2 - Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² de terrain nu.

Des écrans végétaux seront aménagés autour des parcs de stationnement du plus de 1 000m² d'un seul tenant. Au-delà de cette surface, ils seront divisés par des rangés d'arbres et un écran paysager.

Dans le secteur AUb :

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, un tiers de la surface doit être laissé libre de toute construction, infrastructure ou aires de stationnement.

13.1 - Pour les opérations d'habitation, la plantation d'arbres de haute tige est obligatoire à raison d'un arbre minimum par logement.

13.2 - Pour les autres constructions, un arbre de haute tige (fût de 2,5 m à l'âge adulte) doit être planté à raison de 200m² de surface construite.

Dans le secteur AUc :

13.1- Pour toutes constructions à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies comprises

1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,

2-d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts.

3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article 11.1

13.1.3 - Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.

13.2- Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,

- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

Zone A

La zone A est une zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager)

// s'agit d'une zone naturelle à usage de culture et d'herbage située principalement dans L'arrière pays et sur la partie des coteaux.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. - Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou à un service d'intérêt collectif.
- 1.2. - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 1.3. - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.4. - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.5. - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et d'habitats légers de loisirs (mobiles homes)..
- 1.6. - Les lotissements de terrains de toutes natures.
- 1.7. - Les activités artisanales et industrielles .
- 1.8. - Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de papiers et cartons, ainsi que de matériaux divers non soumis à la réglementation relative aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.1.1- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article A11.1 .
 - 2.1.2- Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
 - 2.1.3- Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires:
 - À l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
 - À l'habitation et ses dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
 - A l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux, à condition que cette activité soit directement liée à

l'exploitation agricole,

- Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
- Aux fonctions d'entrepôts, liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la Zone,
- Aux opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole,
- Aux opérations de collecte et de transformation des produits agricoles,
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public - ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les abris pour animaux.

2.1.4- La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation, liée à l'hébergement des personnes ayant une activité agricole ou gîtes rural.

2.1.5- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, le passage d'engins agricoles...).

3.2 - Voirie :

3.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2.2. - Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2.3. - Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.

3.2.4 - Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation et locaux assimilés doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE A6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier. Pour l'implantation des constructions en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales.

6.2- En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE A7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitation, le recul minimum est alors de 15 mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions à caractère agricole.

Les constructions et les installations diverses doivent être en recul d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir une hauteur maximale de 9 mètres par rapport au terrain naturel dans son état initial.

La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée.

ARTICLE A11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures, pourront être imposées et ce afin de garantir une unité de bâti avec les constructions environnantes.

Les dispositions ci avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

11.1- Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

11.2 - Toitures :

11.2.1- Concernant les habitations :

11.2.1.1 -Les toitures terrasses sont autorisées

11.2.1.2 -Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoises naturelles ou de synthèse, ou en tuiles de petits moules

11.2.2. - Concernant les bâtiments agricoles :

Les toitures seront de teinte sombre ardoisée d'aspect non brillant.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures de propriétés autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique ou de claustras de bois, posé sur poteaux de Bois ou de Métal.

11.3.2 - Il n'est pas fixé de contraintes particulières concernant les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés aux plans de zonage 2.1 et 2.2 et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

Zone N

// s'agit d'une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel de grande qualité qu'il convient de protéger.

Cette zone couvre toute la partie Est du territoire communal, de la zone urbanisée jusqu'aux limites avec les communes voisines d'HOULGATE, GONNEVILLE-SUR-MER, elle comprend les secteurs à risques relatifs à l'instabilité des sols (voir carte en annexe), notamment les coteaux de la côte de Sarlabot ainsi que les pentes limitrophes Nord Est dites de la Couture et des Voitiers.

Elle couvre également le secteur Sud Ouest dans la vallée mitoyen de Cabourg afin de préserver des secteurs d'expansion des crues de la Dives.

Une partie de cette zone est classée en espace boisé protégé, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement, et qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu à l'article 157 du Code Forestier.

NOTA IMPORTANT : La présence de la Digue préserve les terrains et constructions des inondations, se référer à l'étude hydraulique de Ginger Environnement jointe en annexe du PLU.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement et le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et d'être destiné à l'usage d'habitation.
- Les annexes contiguës ou non aux habitations existantes
- Les abris pour animaux d'une surface maximum de 70 m². Leur transformation à usage d'habitation est interdite.
- Les équipements privés de loisirs (piscine, terrain de tennis,...)
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, s'ils sont bordés de clôtures elles répondront aux caractéristiques de l'article 11.3.

3.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination; Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement et le risque d'inondation.

4.1 - Eau - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité et tous réseaux publics dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :**4.2.1 -Eaux usées :**

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE N6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier. Pour l'implantation des constructions en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales.

6.2- En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

ARTICLE N7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage,...), le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou réhabilitation ne doivent pas excéder la hauteur du faitage de la construction existante et objet de la demande.

ARTICLE N11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QU'ES LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Les dispositions ci avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés aux plans de zonage 2.1 et 2.2 et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.