



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

3 - Règlement
Modification simplifiée n°1

Elaboration du PLU	Approuvée par délibération du conseil municipal du 23 avril 2019
Modification simplifiée n°1	Approuvée par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2021

Commune de Brétignolles-sur-Mer



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

3a - Règlement écrit
Modification simplifiée n°1

Elaboration du PLU	Approuvée par délibération du conseil municipal du 23 avril 2019
Modification simplifiée n°1	Approuvée par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2021

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. ADAPTATIONS MINEURES	7
5. DEROGATIONS	7
6. DEFINITIONS	7
7. OUVRAGES SPECIFIQUES	11
8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	11
9. ESPACES BOISES CLASSES	11
10. HAIES	12
11. ELEMENTS BATIS PROTEGES ET SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR.....	12
12. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE.	12
13. DISPOSITIONS SPECIFIQUES	13
14. BATIMENTS SINISTRES.....	14
15. PRINCIPE DE RECIPROCITE	14
16. PRISE EN COMPTE DES COURS D'EAU	15
17. DEFENSE – INCENDIE.....	15
18. CLOTURES.....	15
19. PERMIS DE DEMOLIR.....	15
20. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
21. DIVISIONS FONCIERES	16
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	18
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	30
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud	44
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	54
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf	61
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	67
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut.....	79
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	90
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU.....	91
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	103
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	104
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	115
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	116
ANNEXES	126
ANNEXE 1 : Liste des espèces végétales conseillées	127
ANNEXE 2 : Arbres à pollen allergisant pouvant présenter un risque sanitaire sur Brétignolles-sur-Mer.....	129
ANNEXE 3 : Liste des plantes invasives interdites à surveiller	130
ANNEXE 4 : Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite	133
ANNEXE 5 : Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos	134
ANNEXE 6 : Linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux	135
ANNEXE 7 : Bâti patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	140

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

La commune a fait le choix du maintien de l'application des règles antérieures (ancienne codification du code de l'urbanisme).

Le règlement comprend tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Non réglementé

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol, non réglementé

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles 6 et 7 définissant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.

Les autres articles sont facultatifs.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brétignolles-sur-Mer.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

1 - les clôtures ;

- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.
- 11 - les carrières.

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30, du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles L.111-6 à L.111-10, L.111-15 à L.111-18 ; L.111-22 à L.111-23, R 111-2, R 111-27, du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- le Plan de Prévention des Risques Littoraux pris par arrêté préfectoral qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi littoral" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "loi sur l'eau".
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
-
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n°2010-788 dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Accès au logement et un Urbanisme rénové" du 24 mars 2014 et ses décrets d'applications,
- les dispositions de la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et ses décrets d'applications,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-32 à R.111-35, R.111-47 à R.111-50 et *R ;421-23 à *R.421-25 du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- le linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux dont le plan est annexé au présent règlement en annexe n°5
- des dispositions de l'arrêté municipal n°2011/041 portant approbation d'une réglementation communale de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes, prise en application de l'article L 581-14 du code de l'environnement,
- des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles, telles qu'elles figurent sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage).

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En outre, sont autorisés des secteurs urbanisés hors agglomération permettant d'admettre immédiatement des constructions dans leur périmètre actuellement urbanisé.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1 AU les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles. Pour mémoire, le présent PLU approuvé en 2019 ne comporte pas de zone 2AU.

La zone agricole dite « zone A »

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés à l'annexe n°6.

La zone naturelle et forestière dite « zone N »

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

5. DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- **la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés** à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- **la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- **l'accessibilité des personnes handicapées**

- **l'isolation thermique des constructions**

Conformément aux articles L 111-6-2 et R 111-50 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

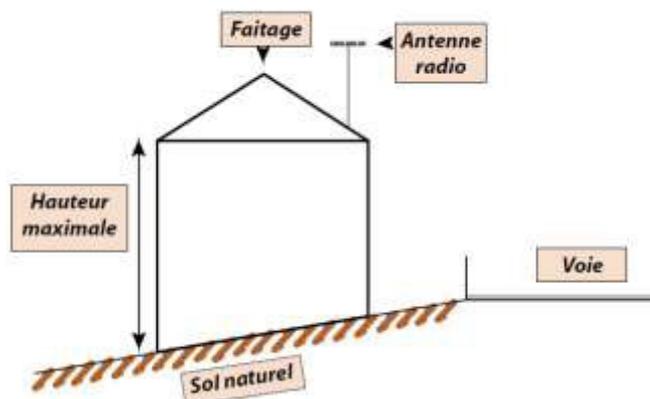
Dans tous les cas de figure, les dérogations relatives aux distances par rapport aux voies et emprises publiques ne devront pas avoir pour effet de réduire l'accessibilité des personnes à mobilités réduites et devront s'inscrire en cohérence avec le PAVE (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) mis en place par la commune.

6. DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC, ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



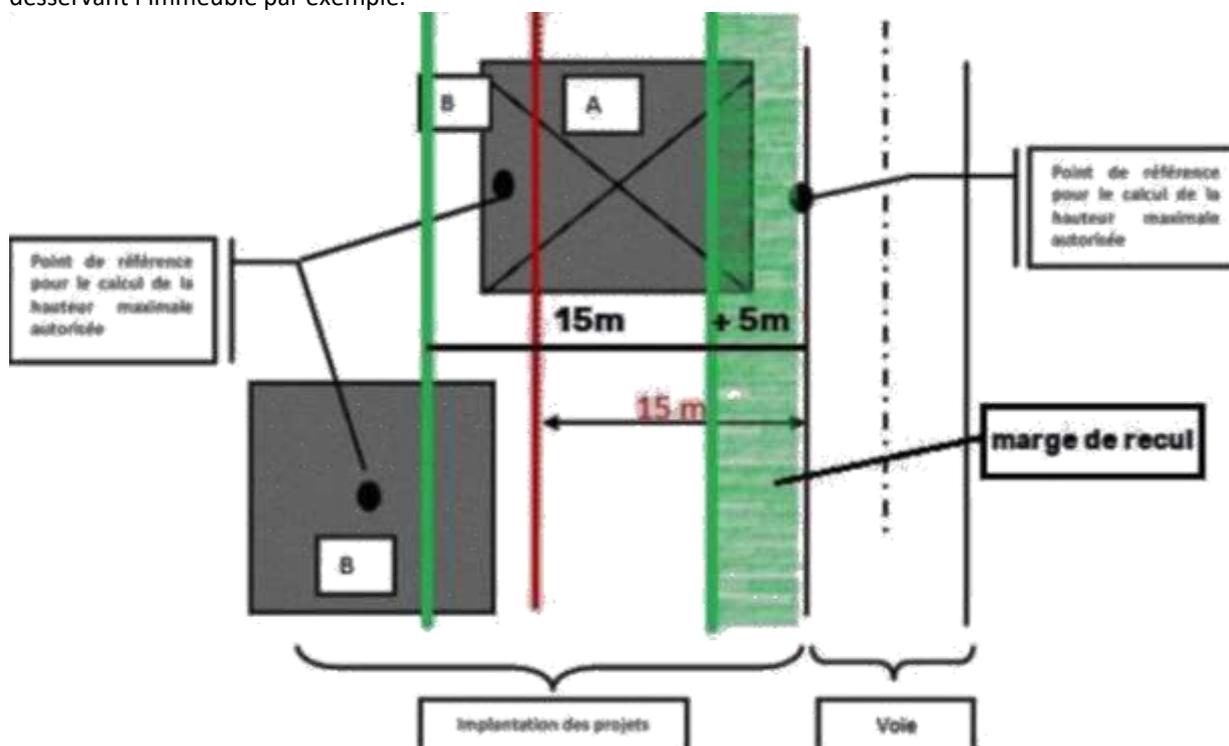
Point référence pour les terrains en contre-bas de la voie :

Pour les constructions implantées dans une bande de 15 mètres par rapport à la voie desservant la parcelle, marge de recul prévue au règlement graphique déduite, la hauteur maximale indiquée à l'article 10 de chaque zone est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique.

Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 15 m par rapport à la limite d'emprise publique, marge de recul prévue au règlement graphique déduite, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrain d'une profondeur supérieure à 30 mètres, ce mode de calcul s'applique par tronçon de 15 mètres de largeur.

En aucun cas la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 7.50m au faitage ou à l'acrotère.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC, ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments

Dans les secteurs où il est prévu un plan d'alignement, l'implantation des constructions devra respecter le plan d'alignement joint au présent P.L.U en plan de servitudes.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

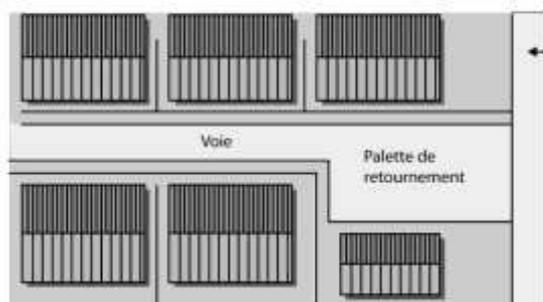
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics emplacements réservés divers....

Illustrations des articles applicables pour les voies et emprises publiques

Article 7 : Chemin d'exploitation

Article 6 : Limite de l'emprise des voies

Article 7 : Limite séparative



e 6 : Chemin

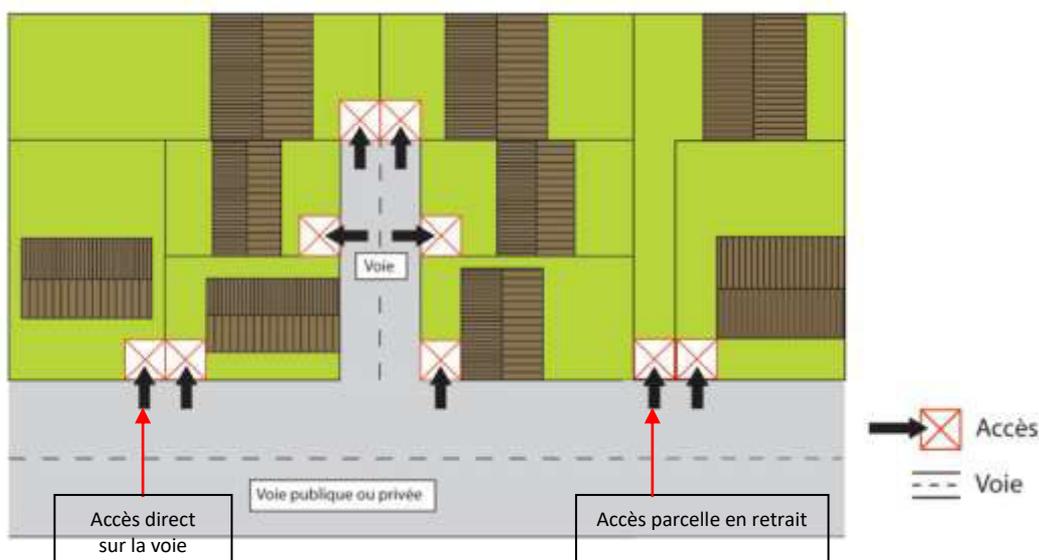
e 6 : Limite de l'emprise des voies

e 6 : Domaine public

Voie

Accès (article 3 de chaque zone)

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.



Accès direct sur la voie

Accès parcelle en retrait

Accès
Voie

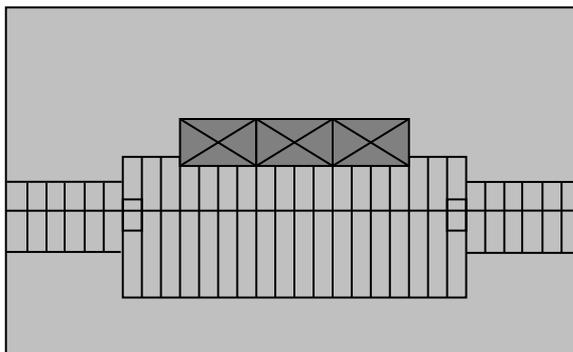
Limites séparatives (article 7 de chaque zone)

On entend par limites séparatives, les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

Annexes

Annexe : Une annexe est une construction secondaire dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, ... La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache. Les vérandas, réserves, celliers, garages, pergolas, réalisés en continuité d'une construction principale entretenant donc un lien fonctionnel avec celle-ci ne sont pas des annexes. Ils constituent des extensions.

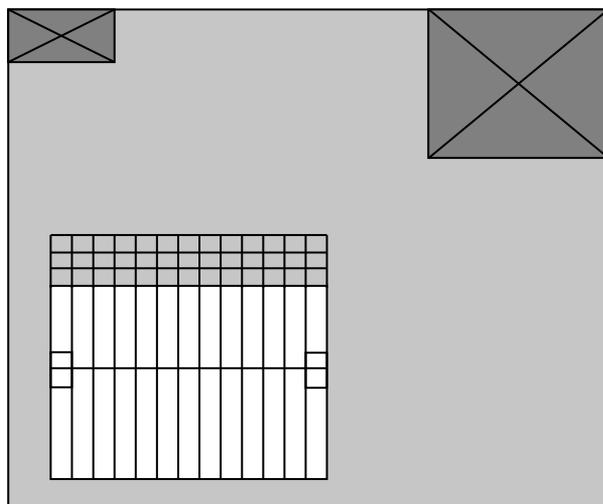
Le cellier : **annexe**



La véranda n'est pas une annexe.

Le garage accolé n'est pas une annexe.

Abris de jardin : **annexe**



Le garage en fond de jardin : **annexe**

Emprise au sol et saillie

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

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

Saillie : La saillie désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des façades et des murs.

Exemples de saillies : pilastres, chambranles, plinthes, archivolttes, corniches, balcons, appuis.

Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le décret en Conseil d'État n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et

des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- de certains ouvrages exceptionnels tels que les clochers, les silos... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

9. ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 1 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

10. HAIES

Au regard de l'enjeu de préservation des paysages, tout arrachage ou abattage de haies situées en zone agricole (A) ou naturelle (N) est soumis à déclaration en mairie.

Il s'agit d'une mesure de protection, afin de limiter les destructions pour permettre un suivi et l'engagement d'un dialogue pour répondre au mieux à l'objectif du PADD en matière de préservation et de valorisation du cadre de vie et des paysages de la commune. Il sera déterminé s'il existe des alternatives raisonnables. En cas d'arrachage cela sera admis sous condition d'une replantation d'un linéaire de même longueur, après échange sur les conditions de la restauration de la continuité écologique et/ou de la qualité paysagère, ... de même que l'indication de la période d'arrachage (hors nidification, ...) et du délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir, autres conditions importantes pour la préservation de la biodiversité et la qualité des paysages. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque les travaux visent la création d'un accès nécessaire et indispensable à la parcelle.

11. ELEMENTS BATIS PROTEGES ET SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU les éléments bâtis (situés dans ou hors des espaces urbanisés, tels habitation, activité, grange), ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four à chanvre, pigeonnier, lavoir, murs, etc.), dont la construction est antérieure au XX^{ème} siècle sont soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable.

Les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle pourra être autorisée pour des éléments bâtis présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur ces éléments bâtis, les travaux devront assurer, au travers du respect de la composition architecturale d'origine, la sauvegarde et la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en oeuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
- Des dispositions spécifiques pourront être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

12. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE.

Pour mieux prendre en compte l'intérêt écologique de secteurs particuliers et pour les protéger, il est recouru à l'usage d'une trame spécifique s'agissant de maintenir les corridors écologiques avec des prescriptions spécifiquement adoptées au règlement écrit, et des orientations précisées dans l'OAP. Ces mesures sont adoptées au visa de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, aux termes duquel :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit

d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Ces dispositions permettent d'interdire l'artificialisation des sols dans un secteur qui n'est pas nécessairement classé en zone naturelle.

13. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Applications particulières de la loi Littoral

La commune de Brétignolles sur Mer étant assujettie aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune, les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.
- Toutefois, hors des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.
- Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

Prise en compte de la préservation des zones humides

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau (mesures compensatoires réglementaires définies en particulier aux articles L 411-2 et R 241 du Code de l'environnement) :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - à la lutte contre les inondations,
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a) et b) ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,

- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de découverte du milieu,
- b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Prise en compte des risques littoraux

Dans les secteurs identifiés par le **PPRL Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer approuvé par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016)**, on distingue deux types de zones réglementaires :

- Les zones rouges indicées en Ru, Rn, Rn1
- Les zones bleues indicées en B0 et B1.

Pour chaque projet, il convient d'identifier la zone réglementaire dans laquelle il se situe en se référant au zonage réglementaire du PPRL. Pour chaque zone réglementée, le PPRL identifie ensuite les projets admis ou non. Si le projet est autorisé par le PPRL et sous réserve de sa faisabilité au regard des dispositions du présent règlement du PLU et du code de l'urbanisme, il convient ensuite de s'assurer du respect des dispositions d'urbanisme et des dispositions constructives prévues par le règlement écrit du PPRL.

Prise en compte des sentiers du PDIPR

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants présentés en annexe du dossier de PLU. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

Production de logements collectifs sociaux

Sur l'ensemble du territoire communal :

- toute opération de plus de 10 logements devra intégrer un pourcentage minimal de 10% de logements collectifs sociaux.
- toute opération de plus de 20 logements devra intégrer un pourcentage minimal de 30% de logements aidés.

14. BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, celle-ci sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié conformément à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.152-4 du CU, pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, la durée n'est pas de dix ans, contrairement à l'article L.111-15 du CU, mais de 1 an seulement.

15. PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

NOTA :

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. »

16. PRISE EN COMPTE DES COURS D'EAU

Dans les zones A et N, toute construction est interdite sur une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Dans les zones U et AU, toute construction est interdite sur une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

17. DEFENSE – INCENDIE

D'une manière générale, pour être constructible, un terrain devra bénéficier d'une défense incendie à proximité, présentant des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'opération et appropriées aux risques.

Zones d'habitation

Toutefois, dans les zones rurales, si le risque est particulièrement faible, la distance de protection de certains hydrants pourra être étendue après accord du SDIS.

Zones industrielles ou artisanales

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie conformes aux normes, implantés tous les 200 m maximum en quinconce sur les voies praticables et piqués directement sur une canalisation assurant un débit adapté au risque à défendre défini en accord avec les sapeurs-pompiers. De plus, le SDIS est susceptible de demander une augmentation du nombre de ces poteaux et un débit simultané et nécessaire sur plusieurs d'entre eux en fonction des risques particuliers.

Etablissements recevant du public

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'établissement et appropriée aux risques.

18. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

19. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

20. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

21. DIVISIONS FONCIERES

L'article R 123-10-1 précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Brétignolles sur Mer prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_c

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone d'extension de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone U_c comprend trois secteurs :

- Un secteur U_{ca} correspondant à un secteur destiné à une mixité d'habitation et de commerces dont les hauteurs autorisées sont plus élevées,
- Un secteur U_{cc} correspondant aux campings caravaning autorisés, existants en milieu urbain,
- Un secteur U_{cv} correspondant aux colonies de vacances et centres de vacances.

La zone U_c est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer approuvé par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016.

Le présent plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs littoraux.

Conformément à la réglementation en vigueur, il a pour objet de :

1°. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités,

2°. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au 1°,

3°. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers.

4°. définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantes existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Les parcelles des zones U_c et U_{ca} concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont délimitées sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à la légende.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le long des voies repérées en annexe n°5 dans le linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage).

Sont interdits en zones Uc, Uca, Ucc, Ucv :

- 1° l'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,
- 2° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article Uc 2,
- 3° la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés à l'article Uc 2,
- 4° la pratique du camping et du caravaning, sauf en secteur Ucc
- 5° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur Ucc
- 6° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés, sauf en secteurs Ucc et Ucv
- 7° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- 8° les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9° les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts approuvé identifie des secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale, chocs mécaniques) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Sont admis en zones Uc et Uca sous conditions :

- 1° l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et sous conditions que :
 - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit parce que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit parce que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone sont prises,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

- 2° l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales ou de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 3° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Uc et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles Uc3 à Uc16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné,
- 5° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles Uc6 et Uc7,
- 6° les serres et tunnels de maraîchage, sous réserve de réduire leur impact visuel depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines,
- 7° la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 8° A condition qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale ou sur la façade latérale de la construction principale en cas d'impossibilité d'édification à l'arrière :
 - les abris de jardin,
 - Les abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable.

Sont admis dans le secteur Ucc sous conditions :

- le camping-caravaning existant sous condition de ne pas augmenter leur capacité d'accueil existante à la date d'approbation du PLU.
- la création de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) à l'emplacement des campings existants sous condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil existante.

Sont admis dans le secteur Ucv sous conditions :

- les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que leurs annexes et les annexes lorsqu'elles sont liées aux activités d'hébergement, d'accueil et de loisirs présents sur la zone.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès direct sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dument argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès : Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera le moindre.

3.2 - Voirie

Les voies à créer devront avoir au moins **4 m** de largeur de chaussée.

A partir de 3 logements, les voies à créer devront avoir au moins **4,5 m** de largeur de chaussée.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

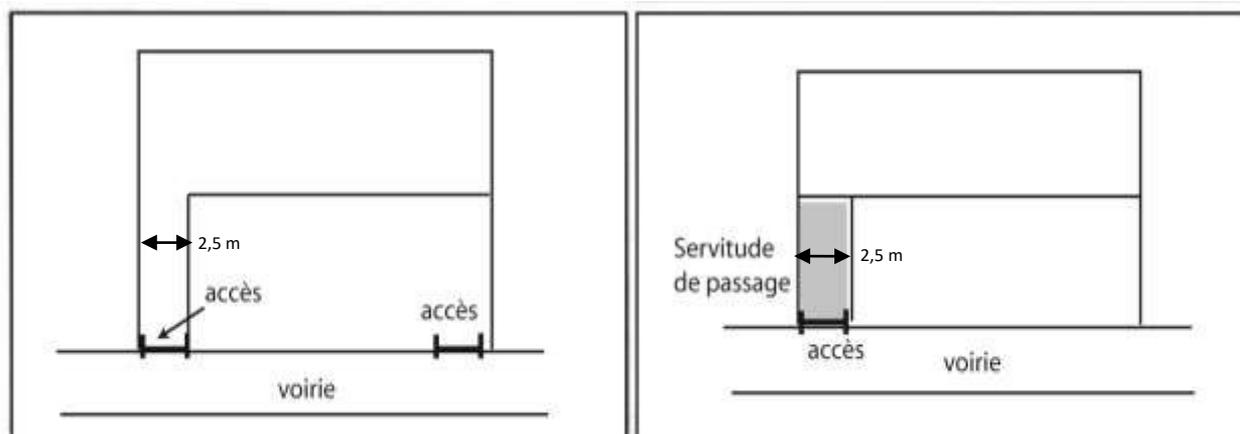
Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

3.3 - Cas particuliers des parcelles en densification

L'accès à une habitation à l'arrière d'une construction existante ou à créer doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, les accès doivent présenter une largeur minimale de **2,5 m** sur toute la longueur et en tout point.

Dans le cas de la desserte de plus d'une habitation édifée à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique, les prescriptions relatives aux voiries s'appliquent.

Si la longueur du passage est supérieure à 50 m, une palette de retournement proportionnée à la capacité d'accueil du site sera aménagée dans sa partie terminale en fonction des besoins identifiés.



ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Electricité et téléphone en opération

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les extensions pour la création d'annexes, ne sont pas autorisées à venir s'implanter entre la construction principale existante et l'alignement sur voie publique. Pour les terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, cette disposition ne s'applique que par rapport à la voie ou l'emprise publique principale desservant la construction. L'implantation par rapport aux autres voies ou emprises publiques devra respecter les autres dispositions de l'article 7.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Par rapport à l'alignement, les annexes visées à l'article Uc 11 devront respecter au minimum le même retrait que le bâtiment principal.

6.2 – 1) Les vérandas et les pergolas devront avoir un recul minimum de 3m par rapport à la voie publique.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a. pour les parcelles jouxtant une zone Av, une marge de recul de 10m des constructions sera imposée à partir de la zone Av.
- b. à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- c. si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes.
- d. si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait de l'alignement, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci : dans ce cas, il sera implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant.
- e. s'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- f. pour les projets relatifs à des activités de commerces et services, l'implantation de la construction pourra être réalisée avec un recul par rapport à l'alignement inférieur à 2 m.
- g. si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- h. pour les abris de jardins et les abris simples pour animaux qui devront être implantés à l'arrière de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

En cas d'impossibilité d'implanter l'abri à l'arrière de la construction principale, il pourra être édifié en façade sous réserve de respecter une distance minimale de 5 m par rapport à la voie publique.

- i. Les piscines devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique.
- j. Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.
- k. Les serres et tunnels de maraîchage dont la surface est supérieure à 20 m² devront respecter un retrait de 10 m par rapport aux voies publiques.

6.3 - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

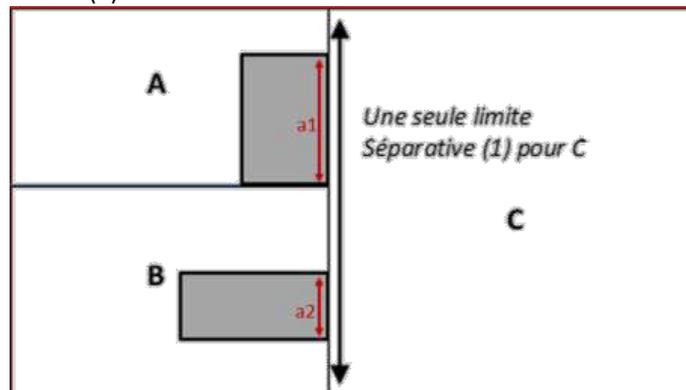
6.4 - En bordure des chemins d'exploitation ou des sentiers piétons les distances à respecter par rapport à ces voies sont celles prévues à l'article 7.

ARTICLE U_c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a. si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m. La longueur maximale de 20 m est mesurée par limite séparative. En cas d'implantation en mitoyenneté d'une ou plusieurs constructions existantes sur une ou des propriétés voisines, la longueur construite de la mitoyenneté (a_1 , a_2) n'est pas prise en compte dans le calcul de la longueur maximale d'implantation en limite séparative. Dans le cas d'un terrain (C) bordé en limites séparatives par plusieurs autres terrains (A et B), une seule limite séparative (1) doit être considérée.



- b. si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.
- c. s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur et longueur), dépassant les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.
- d. s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- e. si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.

- f. Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m des limites séparatives.

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 m le long d'une limite séparative.

7.3 - Cas particulier des piscines, éoliennes, terrasses et serres

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les serres et tunnels de maraîchage dont la surface est supérieure à 20 m² devront respecter un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

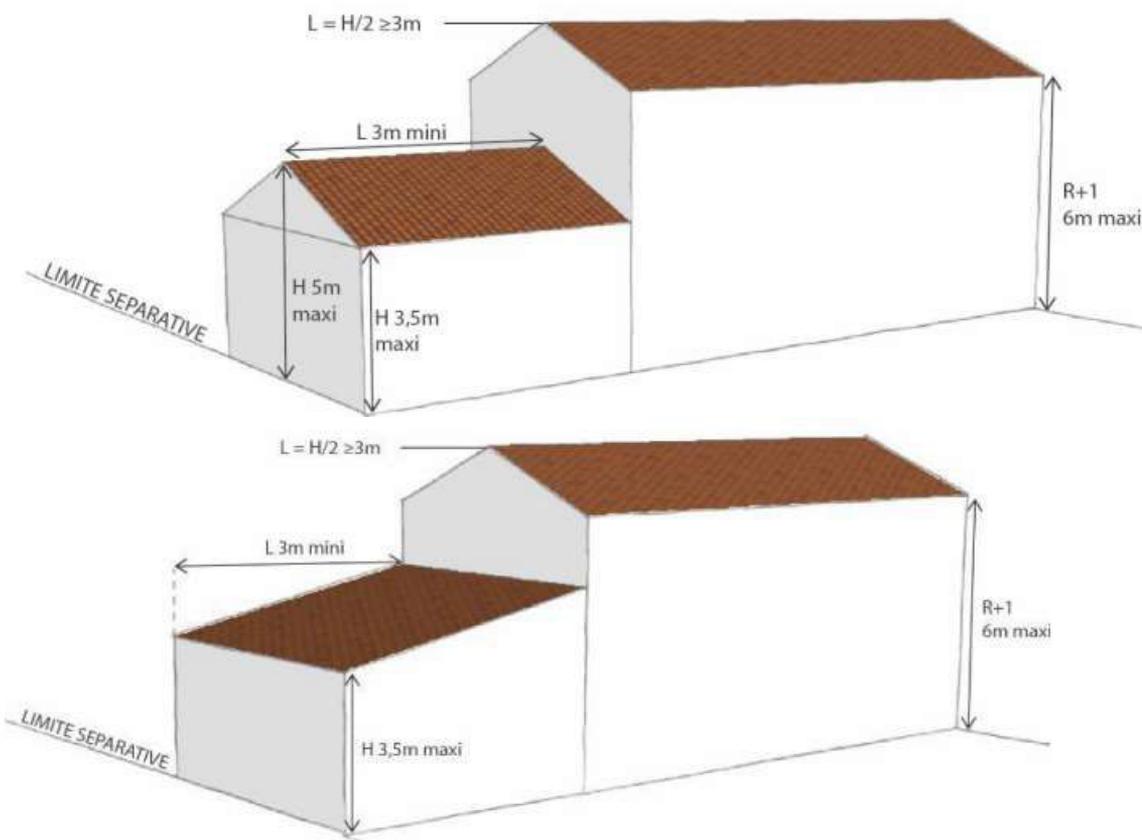
7.4 - Secteur Ucc

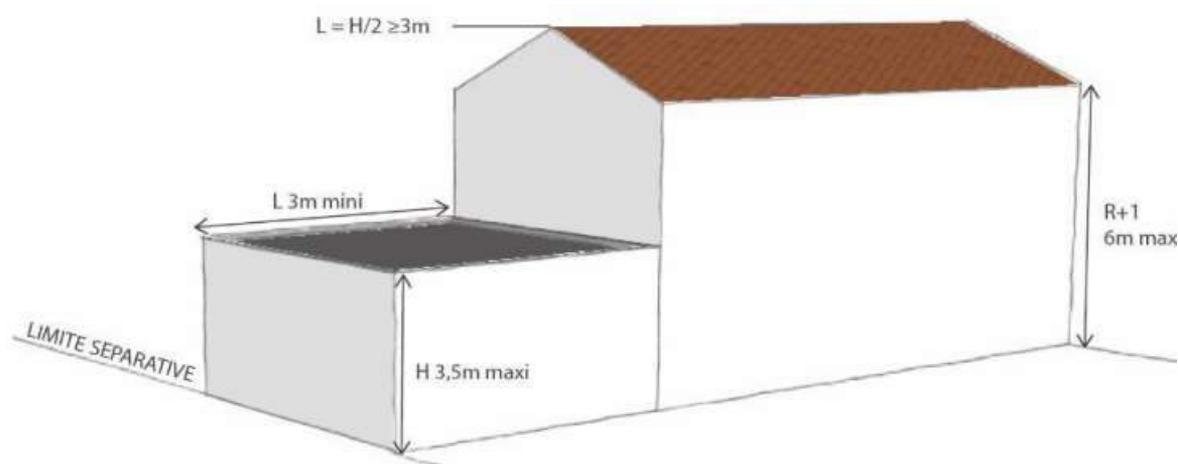
Les habitations légères de loisirs et résidences de loisirs devront être implantées à minimum 3 m des limites séparatives.

7.5 – Les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives sont également applicables aux implantations par rapport aux chemins d'exploitation et aux sentiers piétons.

7.6 – En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions à toiture monopente ou terrasse est limitée à 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Schéma explicatif





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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la zone Uc et le secteur Ucv, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la surface du terrain. Dans le secteur Ucc, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

9.2 - Toutefois, des emprises au sol autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a)** pour les petits terrains :
 - les logements groupés, les logements locatifs sociaux non issus d'une division foncière de moins de dix ans, les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher de 150 m².
- b)** si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.

9.2 – Secteur Uca :
Non règlementé

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à R+1 avec un maximum de :

- 6 m à l'égout des toitures.
- 7,50 m à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des serres et tunnels de maraîchage est limitée à 3,50 m au faitage.

10.3 En zone Uca, la hauteur des constructions est limitée à R+2 avec un maximum de :

- 9 m à l'égout des toitures.
- 11 m à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage ou à l'acrotère.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Secteur Uca :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale

- Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet
- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.3 – Aspect général des constructions

11.3.1 Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures en tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux serres et tunnels de maraîchage.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent pas aux vérandas et abri piscine, ni aux carports, ni aux serres et tunnels de maraîchage.

Les toitures ardoise pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie, mais également en cas d'aménagements ou d'extension dont l'existant a déjà de l'ardoise. La pente de toiture sera alors comprise entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.
Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet (en volume, teinte, **hauteur et aspect**).

11.3.2 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Chaque propriétaire possédant un sous-sol devra faire son affaire de la gestion des eaux pluviales.

11.3.3 Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

11.3.4 Réhabilitation du patrimoine bâti ancien

La réhabilitation de bâtiments anciens devra :

- respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)
- réutiliser, sans les modifier de façon notable, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, à l'exception des façades commerciales qui pourront ajouter et agrandir les percements existants.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.3.5 Construction secondaires et annexes

- Les constructions secondaires ou les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale. Toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement.

- Les constructions secondaires ou les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plastique, plaque béton ou métallique. Les toitures utilisant d'autres procédés que la tuile ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent à la construction et qu'elles ne dénaturent pas le paysage environnant.
- Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale, toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.
- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture différents sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les pergolas bioclimatiques sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture différents sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les carports, les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les serres et tunnels de maraichage sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.

11.3.6 Panneaux solaires

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer au bâti support de façon à limiter leur impact visuel.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux solaires prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux solaires prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

11.4 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement hors garage.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 – Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront favoriser une approche bioclimatique ainsi que le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devront être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.