

# Commune de LANCIEUX

## Plan Local d'Urbanisme



# Le règlement

Approuvé le 31 janvier 2007

Modifié le 4 décembre 2009



**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

# SOMMAIRE

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES \_\_\_\_\_page 3

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES \_\_\_\_\_page 10

Chapitre I Règlement applicable aux secteurs d'habitat :  
Uc, Ub, Ue (Ue1, Ue2, Ue3) et Uh.

Chapitre II Règlement applicable aux secteurs d'activités  
Ut, Utg, Utm, Ua et Uam.

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER \_\_\_\_\_page 27

Chapitre I Règlement applicable aux secteurs d'habitat :  
1AUc, 1AUe1, 1AUe2

Chapitre II Règlement applicable au secteur d'activités  
1AUa et 1AUt

Chapitre III Règlement applicable aux secteurs 2AU

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES \_\_\_\_\_page 45

Règlement applicable à la zone A

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES \_\_\_\_\_page 52

Règlement applicable aux secteurs Naturels  
Nr, Nh, Np, Npg, Ns

## ANNEXES \_\_\_\_\_page 63

Annexe 1 Règles relatives au type d'occupation ou d'utilisation du sol

Annexe 2 Règles relatives au calcul des places de stationnement

**TITRE I**  
**D I S P O S I T I O N S**  
**GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LANCIEUX.

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

**a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

Les articles R.111-2, R.111-15 et R.111-21.

**b. 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 »,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifié aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifiées.

**c. 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, et les zones de préemption du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, instituées en application des dispositions des articles L 142-3 du Code de l'Urbanisme

**ARTICLE 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 visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

**a. 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.

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

**c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent 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.

**ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.****Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils se repèrent au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux

articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

**Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

**Éléments du paysage, patrimoine architectural et historique****Les zones humides (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)**

Les zones humides sont représentées par des petits triangles bleus.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le parti pris de LANCIEUX étant de préserver les zones humides, une interdiction de destruction de zones humides est mentionnée dans l'ensemble des articles 1 du dudit règlement.

**Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)**

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage par un tireté le long des limites de zone, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Les secteurs concernés sont les suivants : Uc, Uh, Ub, Nh et Nr.

**Patrimoine archéologique**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (ar-

ticle L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive)

#### **Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destinations de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite

- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

#### **Les risques naturels**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a recensé sur LANCIEUX un risque de mouvement de terrain et un risque de submersion marine (cf. carte en annexe). Un DCS / DICRM (Document Communal Synthétique / Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) a par ailleurs été approuvé en 1999. Le camping des Mielles a été classé à risque par arrêté préfectoral du 16 juin 2000.

La prise en compte de ces risques impose des règles spécifiques aux futures constructions.

### **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

#### **Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone 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....), 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.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins

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

### **Dépendance :**

Construction détachée ou non et accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

### **Bâtiment traditionnel :**

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole s'apparentant à une longère. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale. Leurs toitures à pentes sont à l'origine principalement en ardoise. La façade principale est celle qui comporte le plus d'ouvertures.

### **Villa Balnéaire :**

Les premières villas apparaissent à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Construction à usage d'habitation, d'un volume général élancé en R+1+C ou R+2+C. Les villas sont composées de plusieurs volumes offrant parfois un pignon dans le prolongement de la

façade principale. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale, la brique est parfois utilisée au niveau des ouvertures. Les toitures en ardoise comportent la plupart du temps plusieurs faîtages et pentes de toit.

### **Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

### **Coefficient d'Occupation des Sols (Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme)**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

### **Surface Hors Oeuvre Brute (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)**

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **Surface Hors Oeuvre Nette (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)**

« La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a,b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes 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.

## ARTICLE 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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.451-1 s et R.451-1s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur des périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et les sites inscrits et classés (loi du 2 mai

1930)

- secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

## ARTICLE 9 - CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine.
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de LANCIEUX.

## ARTICLE 10 – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude adopté le 26 février 2008 et conformément à l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, des secteurs en zones urbaines ou à urbaniser ont été identifiés. En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect de la mixité sociale.

Le nombre de logements locatifs sociaux et intermédiaires sera arrondi au chiffre supérieur.

**TITRE II**  
**D I S P O S I T I O N S**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS D'HABITAT : U<sub>c</sub>, U<sub>b</sub>, U<sub>e</sub>, U<sub>h</sub>

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

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le secteur U<sub>c</sub> correspond à des zones de constructions groupées généralement à forte densité correspondant aux parties agglomérées anciennes du centre bourg.
- Le secteur U<sub>b</sub> correspond à la bande d'habitat située à proximité du littoral entre le Sud-Ouest et le Nord-Est de l'agglomération
- Le secteur U<sub>e</sub> correspond aux extensions du bourg (constructions plus récentes), où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et service.

Trois sous-secteurs ont été repérés :

U<sub>e</sub>1 : secteur d'extension de densité forte

U<sub>e</sub>2 : secteur d'extension de densité moyenne

U<sub>e</sub>3 : secteur d'extension de densité faible

- Le secteur U<sub>h</sub> correspond à la Mettrie.

### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et d'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un site inscrit ou classé (art. L.451-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sur l'ensemble des secteurs :***

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou à un équipement public.
- L'ouverture de carrières et de mines.
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*****Sur l'ensemble des secteurs,******Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,***

- Les programmes de plus de 10 logements ou 400 m<sup>2</sup> de SHON devront comprendre 30% de logements locatifs sociaux et intermédiaires  
Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.
- Les piscines couvertes ou non, à proximité de l'habitation.
- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).
- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) détachée de la construction principale à condition :
  - . qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
  - . qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
  - . que l'ensemble des dépendances n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - . qu'elles n'excèdent pas 6 m de hauteur au total.
- Toute nouvelle construction située dans la zone de risque de mouvement de terrain et de risque de submersion marine (cf. carte en annexe), devra être surélevée de plus de 1 m par rapport à la cote de référence IGN 69 qui est de 7,20 m sur la commune.

**ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES****Voirie**

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

Les voies de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions devront avoir une placette de retournement.

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons et des sentiers touristiques.

**ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau**

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.

**Electricité, téléphone**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

**Assainissement**Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserves que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

## ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>Uc</b>	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait minimum de 5 m de cet alignement.
<b>Ub</b>	Si l'implantation s'effectue à 5 m, la continuité bâtie de la rue s'effectuera par une clôture d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.
<b>Ue</b> <b>Uh</b>	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait minimum de 5 m de cet alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-

après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- - l'aménagement,
  - la reconstruction après sinistre
  - et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- dans le cas de parcelles d'angles de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m

mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>Uc</b>	Sur au moins une des limites séparatives latérales. Lorsque les constructions ne jouxtent qu'une des limites latérales, sur l'autre limite les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.
<b>Ub</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.
<b>Ue</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.
<b>Uh</b>	Sur au moins une des limites séparatives latérales. Lorsque les constructions ne jouxtent qu'une des limites latérales, sur l'autre limite les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- - l'aménagement,
  - la reconstruction après sinistre
  - et l'extension des constructions existantes
 ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.

- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions sur une même propriété doivent être éloignées en tout point d'au moins de 4 m dans le secteur Ub.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Selon les secteurs, l'emprise au sol des constructions devra appliquer les coefficients suivants :

<b>Ub</b>	0.3
<b>Ue1</b>	0.5
<b>Ue2</b>	0.3
<b>Ue3</b>	0.3
<b>Uh</b>	0.5

Sur l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder pas 60 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale en tout point de la construction, n'est pas limitée.

Sur l'ensemble des secteurs, la hauteur des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder 6 m de hauteur total.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder selon les secteurs :

<b>Uc</b>	10.5 m au faîtage
<b>Ub</b>	9 m au faîtage
<b>Ue</b>	10.5 m au point le plus haut du bâtiment *
<b>Uh</b>	10.5 m au faîtage

\* hors éléments techniques de types cheminées et autres.

En **secteur Uc et Uh**, la hauteur des égouts et acrotères seront dans la continuité d'au moins une des constructions contiguës.

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### *Sur l'ensemble des secteurs*

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

en fonction du bâti existant.

### **1. Les rénovations et extensions des bâtiments traditionnels** (définitions dans les dispositions générales page 8) :

#### ***Volumétrie :***

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

#### ***Extensions :***

Les extensions sont interdites, en façade principale ; elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

#### ***Toitures :***

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine.

**Façades et ouvertures :**

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte ainsi que leur coffre.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

**En secteur Ub**, les enduits seront de couleurs ou tonalités discrètes, neutres, en évitant les couleurs vives et trop lumineuses.

**1bis - Les rénovations et extensions des villas balnéaires en pierres** (définitions dans les dispositions générales page 8) :

**Volumétrie :**

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

**Extensions :**

Elle doivent permettre la lecture du volume initial et s'édifieront de préférence sur les pignons et les façades arrières comportant le moins d'ouvertures.

**Toitures :**

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine.

**Façades et ouvertures :**

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes, elles seront positionnées de préférence sur les pignons afin de ne pas perturber la composition des façades.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte ainsi que leur coffre.

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

**En secteur Ub**, les enduits seront de couleurs ou tonalités discrètes, neutres, en évitant les couleurs vives et trop lumineuses.

**2 - Aspect des constructions et extensions futures ne concernant pas les paragraphes 1 et 1 bis :**

**Volumétrie :**

Les projets contemporains devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

**En secteurs Uc, Uh et Ub**, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

**Toiture :**

**En secteurs Uc, Uh et Ub**, les toitures seront à pentes et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

**En secteur Ub**, les enduits seront de couleurs ou tonalités discrètes, neutres, en évitant les couleurs vives et trop lumineuses.

**3 - Clôtures :****Sur l'ensemble des secteurs,**

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,80 m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

**Sont interdites :**

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

**ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

En **secteur Uc**, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas réglementée pour les activités (cf. annexe 2).

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable.

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 15% d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteurs **Ub, Ue et Uh**.

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Selon les secteurs, les Coefficient d'Occupation des Sols seront les suivants:

<b>Ub</b>	0.3
<b>Ue1</b>	0.5
<b>Ue2</b>	0.3

<b>Ue3</b>	0,25
<b>Uh</b>	0.5

Pour les constructions existantes dont la SHON est supérieure à celle résultant de l'application du C.O.S., la règle du C.O.S. ne fait pas obstacle à la réhabilitation dans le volume existant.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS D'ACTIVITES : Ua et Ut

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

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le **secteur Ua** correspond aux activités artisanales, ateliers municipaux, activités navales et commerciales.
- Le **secteur Uam** est destiné aux activités ayant la nécessité d'être au bord de l'eau.
- Le **secteur Ut** regroupant les différents équipements de loisirs, de services et de commerces.  
Il est réservé aux équipements d'intérêt général, de loisirs et non à l'habitat.
- Le **secteur Utm** est destiné aux activités ayant la nécessité d'être au bord de l'eau.
- Le **secteur Utg** est destiné aux équipements accompagnant les activités golfiques.

### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et l'utilisation du sol

est précisée en annexe 1.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un site inscrit ou classé (art. L.451-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

#### *Sur l'ensemble des secteurs :*

- Les constructions à usage d'habitation sauf les logements de fonction.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou à un équipement public.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture de carrières et de mines.
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- Les piscines sauf **en secteur Ut**

#### ***En secteurs Ut, Utm, Utg***

- Les constructions, installations, équipements et aménagements non liés au fonctionnement des activités touristiques, de loisirs, de services et de commerces non liées à l'activité développée.

#### ***En secteur Utm***

- En **secteur Utm**, les constructions, installations, équipements et aménagements non liés au fonctionnement des activités touristiques, sportives ou de loisirs.

#### ***En secteur Utg***

- En **secteur Utg**, les constructions, installations, équipements et aménagements non liés au fonctionnement des activités golfiques.

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

#### ***Sur l'ensemble des secteurs,***

#### **Sous réserves d'une bonne insertion dans le site,**

- Toute nouvelle construction située dans la zone de risque de mouvement de terrain et de risque de submersion marine (cf. carte en annexe), devra être surélevée de plus de 1 m par rapport à la cote de référence IGN 69 qui est de 7,20 m sur la commune.
- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume similaire au volume existant avant sinistre. Le permis doit être déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).
- Les logements de fonction destinés au gardiennage lorsque la présence permanente de la personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées

dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités.
- Les aires de stationnement.

#### ***En secteurs Ua et Uam***

- Les entrepôts

#### ***En secteur Ut***

- Les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

#### ***En secteurs Utg et Utm***

- Les constructions destinées à la restauration sous réserves qu'elles soient rattachées à l'activité de loisirs.

#### ***En secteur Utm***

- Les constructions autorisées seront démontables (constructions légères sans fondation) avec une hauteur de sablière de 2,30 m et de faîtage de 3 m.

### **ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

Les voies de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions devront avoir une placette de retournement.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau**

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.

#### **Electricité, téléphone**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

**Assainissement**Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserves que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

Ua	soit à l'alignement, soit à 5 m minimum des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Ut	à 5 m minimum des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Utm	soit à l'alignement, soit à 5 m minimum des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Utg	soit à l'alignement, soit à 5 m minimum des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

- - l'aménagement,
  - la reconstruction après sinistre
  - et l'extension des constructions existantes
 ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- dans le cas de parcelles d'angles de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>Ua</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 m pour les constructions à usage de bureaux et logement de fonction,</li> <li>- 5 m pour les constructions à usage d'activités.</li> </ul>
<b>Ut</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- - l'aménagement,
  - la reconstruction après sinistre
  - et l'extension des constructions existantes
 ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé

## ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En **secteur Ut**, l'emprise au sol des constructions devra appliquer un coefficient de 0.3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale en tout point de la construction, n'est pas limitée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder selon les secteurs :

<b>Ut</b>	9 m au point le plus haut du bâtiment.
<b>Utm</b>	2,30 m à la sablière 3 m au faîtage
<b>Utg</b>	3,50 m à l'égout et 6 m au faîtage à partir du sol naturel au niveau du carrefour entre le chemin menant à la Buglais et l'avenue des Ajoncs.
<b>Ua</b>	9 m au point le plus haut du bâtiment ou au sommet de l'acrotère.
<b>Uam</b>	3 m à l'égout de toit et 6 m au faîtage.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'activité : cheminées, grues, pylônes, etc...

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Sur l'ensemble des secteurs

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur ;
- du type de clôtures ;

en fonction du bâti existant.

### 1- Aspect des constructions futures :

#### **Volumétrie :**

Les bâtiments liés aux activités présentent dans les secteurs, seront d'une volumétrie simple ;

En secteur Ua, les futures constructions pourront s'inspirer des bâtiments traditionnels d'activité agricole (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes).

Les projets contemporains devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

**2 - Clôtures :****Sur l'ensemble des secteurs,**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,80 m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

**Sont interdites :**

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

**ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

En **sous-secteur Utm**, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas réglementée pour les activités (cf. annexe 2).

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable.

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En **secteur Ut**, le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,3.

**TITRE III**  
**D I S P O S I T I O N S**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**A URBANISER**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES D'HABITAT : 1AUc, 1AUe

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

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future (habitat).

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

La zone 1AU comprend :

- le secteur AUc situé en centre bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- le secteur AUe situé en périphérie du bourg, il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics.

Deux sous-secteurs ont été repérés :

AUe1 : secteur d'extension de densité forte

AUe2 : secteur d'extension de densité moyenne

### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et l'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un site inscrit ou classé (art. L.451-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

### *Sur l'ensemble des secteurs :*

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou à un équipement public.
- L'ouverture de carrières et de mines.
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### *Sur l'ensemble des secteurs,*

#### **Sous réserves d'une bonne insertion dans le site,**

- Conformément au P.L.H. **et dans les secteurs de mixité sociale délimités sur les documents graphiques par des hachures**, les programmes de 5 à 10 logements ou de 200 à 400 m<sup>2</sup> de SHON devront comprendre 30% de logements locatifs sociaux et intermédiaires  
Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS , PSLA.
- Conformément au P.L.H. **et dans les secteurs de mixité sociale délimités sur les documents graphiques par des hachures**, les programmes de plus de 10 logements ou de 400 m<sup>2</sup> de SHON devront comprendre 30% de logements locatifs sociaux et intermédiaires répartis de la façon suivante :
  - . 15% de logements locatifs sociaux avec deux catégories : PLUS & PLAI
  - . 15% de logements locatifs intermédiaires avec deux catégories : PLS & PSLA
- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Le permis doit être déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- Les piscines couvertes ou non, à proximité de l'habitation.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC,

cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) détachée de la construction principale à condition :
  - . qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
  - . qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
  - . que l'ensemble des dépendances n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - . qu'elles n'excèdent pas 6 m de hauteur au total.

### ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

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

Les voies de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions devront avoir une placette de retournement.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de

façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons et des sentiers touristiques.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau

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.

#### Electricité, téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserves que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>1AUc</b>	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait minimum de 5 mètres de cet alignement.  Si l'implantation s'effectue à 5 m, la continuité bâtie de la rue s'effectuera par une clôture d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.
<b>1AUe1</b>	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait maximum de 3 m de l'alignement.
<b>1AUe2</b>	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait maximum de 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- - l'aménagement,
  - la reconstruction après sinistre
  - et l'extension des constructions existantes
 ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- dans le cas de parcelles d'angles de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.

- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>1AUc</b>	Sur au moins une des limites séparatives latérales. Lorsque les constructions ne jouxtent qu'une des limites latérales, sur l'autre limite les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.
<b>1AUe1</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.
<b>1AUe2</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus

pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- - l'aménagement,
  - la reconstruction après sinistre
  - et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Selon les secteurs, l'emprise au sol des constructions devra appliquer les coefficients suivants :

<b>1AUe1</b>	0.5
<b>1AUe2</b>	0.3

Sur l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder pas 60 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale en tout point de la construction, n'est pas limitée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder selon les secteurs :

<b>1AUc</b>	10.5 m au faîtage
<b>1AUe1</b>	10.5 m au point le plus haut du bâtiment*
<b>1AUe2</b>	10.5 m au point le plus haut du bâtiment*

\* hors éléments techniques de types cheminées et autres.

La hauteur maximale des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder 6 m au total.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Sur l'ensemble des secteurs

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

en fonction du bâti existant.

### 1- Aspect des constructions et extensions futures :

#### **Volumétrie :**

Les projets contemporains devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

**En secteur 1AUc**, la volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes) ou des villas balnéaires selon l'architecture présente aux alentours du site.

#### **Toiture :**

**En secteur 1AUc**, les toitures seront à pentes et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments traditionnels ou des villas

balnéaires selon l'architecture présente aux alentours du site.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

**2 - Clôtures :**

**Sur l'ensemble des secteurs,**

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,80 m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

**Sont interdites :**

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

**ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable.

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteurs **1AUc**.
- au moins 15% d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteur **1AUe**.

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Selon les secteurs, les Coefficients d'Occupation des Sols seront les suivants :

<b>1AUe1</b>	0,5
<b>1AUe2</b>	0,3

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR D'ACTIVITES : 1AUa, 1AUt

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

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future (activités).

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

La zone 1AU comprend :

- Le secteur AUa correspond aux activités artisanales, commerciales. Les établissements industriels, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, peuvent en être exclus.
- Le secteur AUt regroupant les différents équipements de loisirs, de services et de commerces. Il est réservé aux équipements d'intérêt général, de loisirs et non à l'habitat.

### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et l'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique,

d'un site inscrit ou classé (art. L.451-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme).

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

#### Sur l'ensemble des secteurs

- Les constructions à usage d'habitation sauf les logements de fonctions
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou à un équipement public.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors

des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée,

- L'ouverture de carrières et de mines.
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

#### **En secteur 1AUt**

- Les constructions, installations, équipements et aménagements non liés au fonctionnement des activités touristiques, de loisirs, de services et de commerces non liées à l'activité développée.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sous réserves d'une bonne insertion dans le site,**

- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Le permis doit être déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC,

cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

- Les logements de fonction destinés au gardiennage lorsque la présence permanente de la personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités.
- Les aires de stationnement.

### **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

Les voies de desserte des opérations d'aménagement doivent comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur destinées à la circulation générale.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions devront avoir une placette de retournement.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons et des sentiers touristiques.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

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.

### Electricité, téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserves que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions et installations doivent être à 3 m minimum de l'alignement de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise des voies.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- dans le cas de parcelles d'angles de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées :

<b>1AUa</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de : - 3 m pour les constructions à usage de bureaux et logement de fonction, - 5 m pour les constructions à usage d'activités.
<b>1AUt</b>	Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Selon les secteurs, l'emprise au sol des constructions devra appliquer les coefficients suivants :

<b>1AUa</b>	0.5
<b>1AUt</b>	0.3

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut du bâtiment ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'activité : cheminée, grue, pylônes.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

en fonction du bâti existant.

**1- Aspect des constructions futures :*****Volumétrie :***

Les bâtiments liés aux activités présentent dans les secteurs, seront d'une volumétrie simple ;

En secteur AUa, les futures constructions pourront s'inspirer des bâtiments traditionnels d'activité agricole (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes).

Les projets contemporains devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

***Matériaux :***

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

**2- Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,80 m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

**Sont interdites :**

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

<b>1AUa</b>	0,5
<b>1AUt</b>	0,3

**ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable.

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Selon les secteurs, le Coefficient d'Occupation des Sols sera les suivants :

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

#### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et l'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique,

d'un site inscrit ou classé (art. L.451-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les antennes de téléphonie mobile.
- Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

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

### Sous réserves de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

## ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons et des sentiers touristiques

## ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

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.

### Electricité, téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserves que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

#### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou à une distance maximale de 3 m d'une des limites séparatives latérales.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;

- du type de clôtures;  
en fonction du bâti existant.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,80 m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

**Sont interdites :**

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

**ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE IV**  
**D I S P O S I T I O N S**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions réservées à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme.

### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et l'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement des caravanes quelqu'en soit la durée.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.

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

**Sous réserves d'une bonne insertion dans le site et du respect des dispositions de l'article L.146-4-I du Code de l'Urbanisme.**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation vacant
  - et que l'implantation de la construction se fasse à proximité du siège d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne

pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) détachée de la construction principale à condition :
  - . qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
  - . qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
  - . que l'ensemble des dépendances n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - . qu'elles n'excèdent pas 6 m de hauteur au total.
- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

### ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

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

#### Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de

façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons et des sentiers touristiques.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau

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.

#### Electricité, téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserves que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions à usage de logement de fonction doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales. Sur l'autre limite latérale, ces constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la

réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées du logement de fonction ne devra pas excéder pas 60 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 10,5 m au faîtage. L'égout de toit ne pourra excéder 6,50 m.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

La hauteur maximale des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale du logement de fonction ne devra pas excéder 6 m au total.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;

- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

en fonction du bâti existant

### **1 - Aspect des constructions et extensions futures à usage de logement de fonction :**

#### ***Volumétrie :***

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments d'habitations et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront dans le paysage proche et lointain.

#### ***Toiture :***

Pour les toitures à pentes, le faitage du volume principal suivra l'orientation (des faitages) des bâtiments traditionnels situés à proximité.

#### ***Matériaux :***

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intégreront dans le paysage proche et lointain.

### **2 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun

cas excéder 1,80m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

#### ***Sont interdites :***

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable.

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,

- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE V**  
**D I S P O S I T I O N S**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N est un espace naturel et forestier, 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.

La zone N comprend les secteurs :

- **le secteur Ns** correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application. Ces espaces remarquables incluent les aires de mouillages autorisées avec un zonage spécifique : **Nsm**.
- **le secteur Np** correspond un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.
- **le secteur réservé aux activités golfigues** est divisé en 2 :
  - un **secteur Ng1** qui correspond aux parcelles qui ne sont pas dans le périmètre de la zone de préemption du Conseil Général et pour lesquelles des transformations du site pourraient être envisagées.
  - un **secteur Ng2** qui correspond aux parcelles qui sont dans la zone de préemption du Conseil Général et pour lesquelles aucune transformation du site ne sera autorisée.
- **le secteur Nr** est un secteur naturel d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être

autorisées

- **le secteur Nh** est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

### Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et l'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 - R.421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un site inscrit ou classé (art. L.451-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

### Sur l'ensemble des secteurs

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou à un équipement public.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.
- Le drainage, remblaiement, comblement ou retournement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

### Sur l'ensemble des secteurs sauf en secteur Nh

- Toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.

### En secteur Ns

- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation du secteur considéré, notamment :
  - . comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
  - . création de plans d'eau
  - . défrichement de landes
  - . destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels
  - . construction d'éolienne, de pylône, de support d'antenne, d'antenne et de réseaux aériens
  - . l'aménagement de tennis, piscines, golf...
  - . les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11.

### En secteurs Ng1 et Ng2

- Toute activité n'ayant pas un lien avec le golf.
- Les mouvements de terrains, les constructions et installations fixes.
- Les plans d'eau
- Les traitements phytosanitaires, le désherbage sera mécanique et manuel.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*****Sur l'ensemble des secteurs,  
Sous réserves d'une bonne insertion dans le site,***

- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Le permis doit être déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les chemins piétonniers.
- Les activités sportives de loisirs, de plein air et de découverte non équipé de moteur à combustion.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

***En secteur Ns*****Sous réserves du respect des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme**

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un

site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement.

- A titre exceptionnel, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.
- L'entretien et la remise en état, à l'identique des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales)
- La pose de corps morts sous réserves qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur

**Sous réserves du respect des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces remarquables : cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agri-

coles, pastorales et forestière ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- En **secteur Nsm**, les aires de mouillage

#### **En secteur Np**

- L'extension mesurée des constructions existantes devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de la SHON et limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) détachée de la construction principale à condition :
  - . qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
  - . qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
  - . que l'ensemble des dépendances n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - . qu'elles n'excèdent pas 6 m de hauteur au total.
- Les piscines couvertes ou non, à proximité de l'habitation.
- Les abris exclusivement réservés au logement des animaux.
- La construction et l'extension du cimetière.

#### **En secteur Nr**

##### **Sous réserves du respect des dispositions des articles L.146-4-I et L.146-4-III du Code de l'urbanisme**

- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserves d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes devra se

faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de la SHON et limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHOB.

- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) détachée de la construction principale à condition :
  - . qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
  - . qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
  - . que l'ensemble des dépendances n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - . qu'elles n'excèdent pas 6 m de hauteur au total.
- Les piscines couvertes ou non, à proximité de l'habitation.

#### **En secteur Nh**

##### **Sous réserves du respect des dispositions de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme**

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de services.
- Toute nouvelle construction située dans la zone de risque de mouvement de terrain et de risque de submersion marine (cf. carte en annexe), devra être surélevée de plus de 1 m par rapport à la cote de référence IGN 69 qui est de 7,20 m sur la commune.
- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de la SHON et limitée

à 50 m<sup>2</sup> de SHOB.

- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) détachée de la construction principale à condition :
  - . qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
  - . qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,
  - . que l'ensemble des dépendances n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - . qu'elles n'excèdent pas 6 m de hauteur au total.
- Les piscines couvertes ou non, à proximité de l'habitation.

### ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

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

#### Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons et des sentiers touristiques.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau

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.

#### Electricité, téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

En dehors des marges de recul applicables à la RD786 (75 mètres) figurant au plan, les constructions et installations admises doivent être soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit à plus de 5 m.

### **En secteur Nh**

Les constructions et installations doivent être soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou soit à plus de 5 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- dans le cas de parcelles d'angles de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions admises doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou à 5 m maximum d'une des limites séparatives.

Il pourra être fait exception à cette règle pour :

- les constructions implantées à l'alignement des voies et em-

prises publiques.

- protéger les murs et talus traditionnels et les haies bocagères.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie d'essences végétales locales, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

**En secteur Nh**, le C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) est de 0,2.

Sur l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder pas 60 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 10,5 m au faîtage. L'égout de toit ne pourra excéder 6,50 m.

La hauteur maximale des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale du logement de fonction ne devra pas excéder 6 m au total.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres

autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement;
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur;
- du type de clôtures;

en fonction du bâti existant.

### **1. Les rénovations et extensions des bâtiments traditionnels**

(définitions dans les dispositions générales page 8) :

#### ***Volumétrie :***

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

#### ***Extensions :***

Les extensions sont interdites, en façade principale ; elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

#### ***Toitures :***

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine.

#### ***Façades et ouvertures :***

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. Les châssis de toit pour éclairer les combles seront encastrés.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte ainsi que leur coffre.

#### ***Matériaux :***

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

### **1bis. Les rénovations et extensions des villas balnéaires en pierres** (définitions dans les dispositions générales page 8) :

#### ***Volumétrie :***

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

#### ***Extensions :***

Elle doivent permettre la lecture du volume initial et s'édifieront de préférence sur les pignons et les façades arrières comportant le moins d'ouvertures.

#### ***Toitures :***

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine.

#### ***Façades et ouvertures :***

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes, elles seront positionnées de préférence sur les pignons afin de ne pas perturber la composition des façades.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte ainsi que leur coffre.

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

**2. Aspect des constructions et extensions futures ne concernant pas le paragraphe 1 et 1 bis :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant rappelant la typologie bâtie du hameau.

**Volumétrie :**

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments d'habitations et agricoles traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

**Toiture :**

Pour les toitures à deux pentes, le faitage du volume principal suivra l'orientation (des faitages) des bâtiments traditionnels situés à proximité.

**Matériaux :**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

**3. Les clôtures****En secteurs Ng1 et Ng2**

- Les clôtures de toute nature sont interdites.

**Sur les autres secteurs**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,80m de hauteur.

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excédera pas (1,80m).

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

**Sont interdites :**

- les haies végétales constituées de conifères taillés.
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière plastique d'une hauteur supérieure à 50 cm.

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

Le sol de ces aires devra rester perméable.

**ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

***En secteur Ng1***

- Seuls les ajoncs, genêts, gazons (agrostis et fétuques) sont autorisés.

***En secteur Ng2***

- Seuls les ajoncs, genêts sont autorisés. Ces plantations seront réalisées sans mouvement de sol et sous forme de massifs. Elles seront complètement intégrées dans la végétation existante.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ANNEXES

**ANNEXE N° 1** : règles relatives au types  
d'occupation ou d'utilisation du sol

**ANNEXE N° 2** : règles relatives au cal-  
cul des places de stationnement

**ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

	<b>DECLARATION PREALABLE</b>	<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<b>PERMIS D'AMENAGER</b>
<b>Construction</b>	hauteur > 12 m sans créer de surface de plancher	<b>TOUS LES AUTRES CAS</b>	
	<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> sans créer de surface de plancher		<b>en espace remarquable</b> - réfection de bâtiments existants - extension de bâtiments existants d'activités économiques - aménagement de < SHON des activités agricoles, pastorales et forestières - aménagement nécessitant la proximité immédiate de l'eau
	2 m <sup>2</sup> < SHOB < 20 m <sup>2</sup>	SHOB > 20 m <sup>2</sup>	
	<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> SHOB < 20 m <sup>2</sup>		
<b>HLL dans PRL ou camping</b>	SHON > 35 m <sup>2</sup>		
<b>Piscine</b>	10 m <sup>2</sup> << << 100m <sup>2</sup> piscine non couverte piscine couverte < 1.80m de hauteur	> 100 m <sup>2</sup>  <b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> les piscines	
<b>Eolienne</b>		> 12 m	
<b>Murs</b>	> 2 m  <b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> les murs		
<b>Clôture</b>	<b>en</b> <b>secteur sauvegardé +</b> <b>site classé +</b> <b>site inscrit +</b> <b>ZPPAUP +</b> <b>périmètre MH +</b> <b>secteur L.123-1-7° +</b> <b>quand la commune l'a décidé : les clôtures</b>		

	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS D'AMENAGER
Travaux	modification de l'aspect extérieur	- création SHOB > 20 m <sup>2</sup> - travaux modifiant structure porteuse ou façade avec changement de destination - travaux modifiant le volume, percement ou agrandissement d'une ouverture - travaux sur MH inscrit	
	travaux sur éléments repérés L.123-1-7°		
	transformation de + de 10 m <sup>2</sup> de SHOB en SHON		
	<b>en secteur sauvegardé :</b> - travaux à l'intérieur des immeubles		
Changement de destination	Changement de destination	Changement de destination avec travaux modifiant structure porteuse ou façade	
Coupes et abattages d'arbres	Coupes et abattages d'arbres		
Aire gens du voyage	Aire gens du voyage		
résidence gens du voyage > 3 mois	résidence gens du voyage > 3 mois		
Exhaussements et affouillements de sol	> 2 m et entre 100m <sup>2</sup> << <<2 ha		> 2 m > 2 ha
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> >2 m >100 m <sup>2</sup>
Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home (hors camping et PRL)	- 10 unités << << 50 unités - caravane ou mobil-home < 3 mois par an		> 50 unités
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home

	<b>DECLARATION PREALABLE</b>	<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<b>PERMIS D'AMENAGER</b>
			<b>en espace remarquable :</b> Aire de stationnement
<b>Voie ou espaces publics</b>	<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> Modification d'une voie ou d'un espace public		<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> Création d'un espace public
			<b>en secteur sauvegardé :</b> Création de voie ou travaux modifiant une voie
			<b>en espace remarquable :</b> Chemins piétons et cyclables
<b>Camping et PRL</b>	camping < 20 personnes ou < 6 tentes, caravanes ou mobil-home		- camping > 20 personnes ou > 6 tentes, caravanes ou mobil-home - PRL - réaménagement d'un PRL ou d'un camping créant + 10 % d'emplacements - travaux dans PRL modifiant la végétation qui limite l'impact visuel des installations
<b>Parc d'attraction ou aire de jeux / terrains sports motorisés</b>			parcs d'attraction ou aire de jeux > 2 ha
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> - parc d'attraction ou aire de jeux - terrains sports motorisés
<b>Lotissements</b> (division foncière en vu de construire)	création + de 2 lots en moins de 10 ans		création + de 2 lots en moins de 10 ans avec création de voies ou d'espaces communs
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> création + de 2 lots en moins de 10 ans

**ANNEXE n° 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1 place par logement - 1 place supplémentaire par tranche de 60 m <sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction par logement
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
<b>ACTIVITES</b>	
• Commerce	- 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
• Bureau et service	- 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Résidence d'accueil pour personnes âgées	- 1 place pour 2 logements
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

