



Plan Local d'Urbanisme de la commune de FLAMANVILLE

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

REGLEMENT



VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU :

11 FEVRIER 2008

Le maire :



SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

12 MARS 2008

DE CHERBOURG

Pièce n° 4



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN	page 4
<u>CHAPITRE I – CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT</u>	page 5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	page 5
ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT.....	page 5
ARTICLE 3 – CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	page 5
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	page 9
<u>CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</u>	page 10
ARTICLE 1 – AFFECTATION DES ZONES	page 10
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES DEFINIES PAR LE REGLEMENT SPECIFIQUE A CHAQUE ZONE	page 11
ARTICLE 3 – EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES	page 11
ARTICLE 4 – CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	page 11
ARTICLE 5 – REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	page 11
ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	page 12
ARTICLE 7 – EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	page 12
ARTICLE 8 : ADAPTATIONS MINEURES	page 12
ARTICLE 9 : DATE DE REFERENCES	page 12
ARTICLE 10 : INFORMATIONS IMPORTANTES	page 13
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	 page 14
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U</u>	page 15
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue</u>	page 23
<u>CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz</u>	page 28
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 page 33
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU</u>	page 34
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU</u>	page 42

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 44
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</u>	page 45
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 52
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</u>	page 53
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt</u>	page 58
<u>CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr</u>	page 64
<u>CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N</u>	page 67
ANNEXES :	page 71
DEFINITIONS :	page 72

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES
APPLICABLES AU PLAN

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

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FLAMANVILLE tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

1- Les règles générales d'urbanisme

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

Art. R.111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Art. R.111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

Art. R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-15

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

Art. R 111-21

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

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

Art. L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise

à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

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

l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

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

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

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

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

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

Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 € par place de stationnement : cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, est modifié au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

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

Art. L.421-4

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

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Art. L.421-5

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

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Art. R.443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1° Sur les rivages de la mer.

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

3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application des articles L. 1321-2, L. 1321-10 et L. 1324-3 du code de la santé publique (dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-548 du 15 juin 2000).

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

Art. L 315-4

(Abrogé par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 22 III - J.O. du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

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

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

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (alinéa 1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être

incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou au plan local d'urbanisme approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans locaux d'urbanisme est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbanisées et en zones naturelles.

- **Les zones urbanisées** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme.

Elles comprennent:

LES ZONES URBANISEES :

La zone U : Correspond 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.

- **Le secteur Ud** (" d " comme Diélette) Zone d'urbanisation proche du littoral avec une construction dense homogène et continue
- **Le secteur Uc** (" c " comme commerce) doit favoriser le développement du pôle commercial du hameau Arthu. Il impose la réalisation de surfaces commerciales en RDC le long de la voie. Y sont exclus les constructions du type pavillonnaire.
- **Le secteur Ue** ("e" comme équipements d'intérêt public et collectif)
- **Le secteur Uht** (" ht " comme haute tension) correspond au couloir des lignes à très haute tension.
- **La zone Uz** : zone d'activité à vocation industrielle
- **Le secteur Uzh** correspond au secteur de la centrale situé sur la partie plateau et où la hauteur des constructions (bâtiments administratifs) est limitée.
- **Le secteur Uzp** est destiné à l'accueil de parkings paysagers.

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

Elles comprennent :

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE :

La zone 1 AU : zone d'habitation urbanisable à court terme ou moyen terme, constructible sous certaines conditions

- **Le secteur AUeht** (" ht " comme haute tension) correspond à des zones à urbaniser situées au dessous du couloir des lignes à très haute tension.

La zone 2 AU : zone urbanisable à long terme, inconstructible pour le moment

LA ZONE AGRICOLE :

La zone A : zone de protection de l'économie agricole et des richesses du sol et du sous-sol (titre IV)

- **Le secteur Ap**, de protection paysagère, n'admet aucune construction. d'habitations mobiles et une zone de loisirs.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE :

- **La zone N** : zone de protection des sites et des paysages (Titre V)

Le secteur Nr constitue une zone de protection renforcée des sites et des paysages. La zone Nr délimite, au titre des dispositions des articles L.146-6 et R146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 03/01/86) les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

La zone Nt a vocation à accueillir de l'hébergement léger de loisirs (Parc résidentiel de loisirs, HLL, Campings-caravaning)

Le plan indique par ailleurs :

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

- **la zone 1 N** : cette zone correspond aux écarts bâtis dispersés sur le territoire communal où seulement est autorisée l'extension limitée des bâtiments existants.

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

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

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

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

a) Dans les zones urbaines, toute activité, construction, ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b) Dans les zones naturelles d'urbanisation future toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES DEFINIE PAR LE REGLEMENT SPECIFIQUE A CHAQUE ZONE

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

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

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation d'habitat ;
- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole en zone NC (du POS) par rapport à la situation existante à la date de référence ;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future ;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

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

ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

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

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

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

Selon l'article L 111-3 (2^{ème} alinéa) du CU , *"Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment"*.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

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

ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 8 ADAPTATIONS MINEURES

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

Il est rappelé :

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

ARTICLE 9 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent document est la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire communal.

ARTICLE 10 - INFORMATIONS IMPORTANTES

Le pétitionnaire doit justifier dans le dossier soumis au contrôle de l'administration les éléments de fait lui permettant de prétendre au bénéfice d'une règle particulière. A défaut, l'administration qui instruit le dossier n'étant pas tenue de procéder à une enquête sur le terrain, le demandeur s'expose à un refus d'autorisation.

Les décisions du maire au nom de la commune sont soumises à un contrôle de leur légalité par le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat peut exiger le retrait d'une décision illégale et demander son annulation devant le tribunal administratif.

TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBANISEES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractéristiques générales :

La zone U correspond 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.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces, bureaux et services, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Elle compte les secteurs suivants :

Le secteur Ud ("d" comme diélette) Zone d'urbanisation proche du littoral avec une construction dense homogène et continue.

Le secteur Uc ("c" comme commerce) doit favoriser le développement du pôle commercial du hameau Arthu. Il impose la réalisation de surfaces commerciales ou de services en RDC le long de la voie. Y sont exclus les constructions du type pavillonnaire.

Le secteur Uht ("ht" comme haute tension) correspond au couloir des lignes à très haute tension.

Y sont seulement autorisés :

- les aménagements ou extensions mesurées des bâtiments existants.
- les installations, équipements et constructions à vocation technique, sportive, ou de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...),
- les aires de stationnement paysager.

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

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article U 2.
- L'activité agricole et toutes constructions d'accompagnement ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles.
- Les ateliers de fabrication des produits chimiques.
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créée(s) sur le territoire communal.

- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers sauf les aires de jeux ou de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public,

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article U 1.

II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Nonobstant les dispositions de l'article U 1 :

L'extension des activités compatibles avec l'habitation dans la limite de 50 % de S.H.O.B., **et qui sont existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 – ACCES

I – Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques.

II – Voirie

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

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

-

II – Assainissement

a) eaux usées

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

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

b) eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

III - Autres réseaux

Toute construction et installation le nécessitant devront être raccordées au réseau public d'électricité.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de télécommunications devront être enfouis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

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

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

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

Sinon leurs façades seront implantées à une distance de 5m de l'alignement des voies préexistantes.

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieure aux lotissements ou groupes d'habitations qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant soit des zones non constructibles, soit des lignes ou bandes d'implantation des façades.

Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

En secteur Ud (Diélette) :

Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Dans l'ensemble de la zone :

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments sous réserve de ne pas porter préjudice.

L'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes ou en limite de propriété peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre d'au moins 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 3 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone Ud (DIELETTE):

La hauteur ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.

Dans le reste de la zone :

A - Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

B - Pour les bâtiments publics collectifs ou hospitaliers

La hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

Dans l'ensemble des cas, la hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à celle des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourront être imposées.

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

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 m au faîtage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U11- ASPECT EXTERIEUR

1) Esthétique générale :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'adjonction à une construction existante.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée.

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

2) Toutes constructions :

Lorsque les constructions environnantes, existantes, présentent des caractéristiques architecturales dominantes (forme/couleur de toiture, teinte de matériaux, type de clôtures), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction principale, hormis les annexes et vérandas, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, il pourra être accepté des toitures aux formes différentes.

La toiture des bâtiments principaux et le matériau de couverture devront par leurs aspects être identiques à celui des constructions avoisinantes (aspect dominant). L'utilisation du zinc ou du cuivre pourra être acceptée pour les constructions d'architecture contemporaine.

- Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les percements principaux en forme et en proportion doivent être plus haut que large sauf pour des vitrines, bureaux, constructions d'architecture contemporaine.

Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

- Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les murs existants sont conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Les haies et talus existants doivent être conservés.

Sont notamment interdits :

En façade, sur rue,

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- les grillages de plus de 1,20 m de haut au-dessus du sol non cachés par une haie vive.

Sont autorisés :

En limite séparative :

- les panneaux de béton préfabriqués d'une hauteur de 1,50m, pleins ou évidés, revêtus d'un enduit.
- les murs de parpaings revêtus d'un enduit;
- les grillages jusqu'à une hauteur de 2 m.

ARTICLE U12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- **Pour les habitations**, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers, la base étant de une place pour 60 m² de plancher H.O. nette, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété. Une place au moins de stationnement privative non close doit être aménagée, en retrait de l'alignement, pour garantir un stationnement hors des trottoirs et espaces publics.

En secteur Ud ou lors de la **construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**, il est exigé une place de stationnement par logement.

- **Pour les entreprises commerciales et artisanales**, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors oeuvre nette de l'établissement.
- **Pour les hôtels et restaurants**, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- **Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.
- **Pour les établissements d'enseignement**, il doit être prévu une place de stationnement par classe du 1er degré, deux places de stationnement par classe du 2ème degré.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

En bordure des chemins ruraux ou communaux les distances d'implantation sont fixées comme suit:

- 2 m de la limite de propriété si les plantations doivent s'élever à plus de 2 m de hauteur.
- 50 cm de la limite de propriété si les plantations ne doivent pas dépasser 2 m. (Code civil)

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ud, le COS (coefficient d'occupation du sol) est égal à 1,20.

Dans le reste de la zone :

Le COS n'est pas réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractéristiques générales :

La zone Ue est une zone urbaine spécifique destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif. (équipement scolaire, équipement de loisirs et/ ou culturels...)

En outre, la zone Ue pourra accueillir temporairement des habitations mobiles

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

ARTICLE Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2

ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'équipements à caractère d'intérêt collectif
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- Les installations classées ou non sous conditions qu'elles soient indispensables aux besoins nécessaires au fonctionnement des équipements ou des constructions d'accompagnement autorisées dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants afin d'éviter les dangers et les nuisances.

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- Les habitations mobiles lorsque leur stationnement est temporaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 – ACCES

I – Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors oeuvre nette.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques.

II – Voirie

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

ARTICLE Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

-

II – Assainissement

a) eaux usées

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

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

b) eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

III - Autres réseaux

Toute construction et installation le nécessitant devront être raccordées au réseau public d'électricité.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de télécommunications devront être enfouis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux d'électricité et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE Ue5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 m de la limite de la zone.

ARTICLE Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m.

ARTICLE Ue11- ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE Ue12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

ARTICLE Ue13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Obligation de planter

- **13.1 - Plantations :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

- **13.2- Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

Caractéristiques générales

La zone Uz couvre le site de production nucléaire d'électricité de Flamanville. Cette zone est destinée à recevoir les installations de production d'énergie électrique et leurs annexes.

En secteur Uzh, correspondant au site nucléaire implanté sur le plateau, les bâtiments liés à l'activité de la centrale devront avoir une hauteur limitée.

Le secteur Uzp est destiné à l'accueil de parkings paysagers.

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

ARTICLE Uz1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article Uz 2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Uz 2.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers sauf les aires de stationnement, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE Uz2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Uzp :

seuls sont autorisés les parkings paysagers et les équipements d'infrastructures en lien avec cette fonction.

Dans le reste de la zone :

I - Occupations et utilisations du sol admises :

- Les constructions, liées à l'activité de la zone, à usage :
 - de bureaux et de services,
 - industriel,

- d'entrepôts,
- de stationnement,
- Les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les équipements d'infrastructure ayant fait l'objet d'un emplacement réservé.

II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, et d'être intégrées à un bâtiment à usage professionnel.
- Le changement d'affectation et de destination des bâtiments existants

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz3 – ACCES

I – Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques.

II – Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uz4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II – Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux résiduelles industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

ARTICLE Uz5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uz6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies publiques préexistantes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uz7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres .

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

ARTICLE Uz8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uz9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uz10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uz,

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

En secteur Uzh,

La hauteur des constructions est limitée à 1 seul niveau (R+1) soit 7m maximum.

ARTICLE Uz11- ASPECT EXTERIEUR

Aspect des bâtiments

L'aspect extérieur des constructions devra permettre leur bonne intégration dans le site, en fonction des spécificités techniques de l'activité projetée.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents doivent être teintés dans la masse ou bien recouverts d'un enduit de ton neutre.

Des dispositions différentes pourront être exceptionnellement autorisées.

ARTICLE Uz 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

En zone Uzp, des solutions techniques doivent être mises en oeuvre pour assurer une intégration au site et minimiser l'impact visuel des parkings.

ARTICLE Uz 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Obligation de planter

Règles générales :

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

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

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Les haies doivent masquer les stockages extérieurs.

D'une manière générale et dans la mesure du possible, les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Règles particulières :

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des haies d'essence locales : ajoncs...

La zone telle que définie à l'article UZ 7 alinéa 1, devra être constituée d'un espace vert comprenant un talus surmonté d'une haie végétale et une plate-forme engazonnée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractéristiques générales

La zone 1AU comprend des terrains non aménagés, dans le secteur de la Croisilleries, réservés pour une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, à destination principale de logements, conformément aux principes d'aménagement.

L'ensemble de la zone doit obligatoirement être raccordé à l'assainissement collectif.

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

Un secteur 1AUe est défini en centre-bourg. Il correspond à un espace à urbaniser sous la forme d'un plan d'ensemble, en lien avec la restructuration du secteur scolaire/jeunesse.

Le secteur 1AUeht ("ht" comme haute tension) correspond au couloir des lignes à très haute tension.

Y sont seulement autorisés :

- les aménagements ou extensions mesurées des bâtiments existants.
- les installations, équipements et constructions à vocation technique, d'activités, sportive, ou de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...),
- les aires de stationnement paysager.

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone et notamment :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'hébergement léger de loisirs et le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an ainsi que l'implantation de maisons mobiles.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement sous réserve de respecter les principes du plan d'orientation d'aménagement.

Sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par un schéma d'ensemble d'aménagement de la zone :

- Les opérations d'ensemble concertées à vocation dominante d'habitat, à condition que l'aménageur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs conformément aux dispositions des articles L. 332.6 à L. 332.14 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions de bâtiments publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation dominante de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

En secteur 1 AUe :

I - Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles respectent le plan de composition de la zone :

- Les installations et constructions compatibles avec la fonction dominante de la zone (Scolaire/Jeunesse).
- Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation, dans une limite maximum de 5000 m² d'emprise, sont autorisées dans la zone sous réserve de se conformer aux prescriptions du schéma d'ensemble d'aménagement de la zone

II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les équipements d'infrastructure.
- Les installations et travaux divers liés et nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES

I – Accès :

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

Aucun accès de la zone ne se fera sur la Départementale n°4. Les accès seront à privilégier à partir de la rue du vieux Stade.

II – Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Article L 228-2 du Code de l'environnement :

A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation.

L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUXI

I- Alimentation en eau potable :

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II – Assainissement :

a) eaux usées

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

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

b) eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

III - Autres réseaux

Toute construction et installation le nécessitant devront être raccordées au réseau public d'électricité.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de télécommunications devront être enfouis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

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

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

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation par rapport aux voies des nouvelles constructions pourra être libre à condition qu'elle offre la possibilité de stationner deux véhicules à l'intérieur de la parcelle et que la marge de recul par rapport aux voies n'excède pas 20m.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieur à 3 m.

L'implantation d'une annexe (abri de jardin) à une construction principale est autorisée dans la bande de 3m, dès lors qu'elle a une emprise au sol inférieure à 10 m² et une hauteur totale inférieure à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 6m au niveau de la sablière et 11 m au faîtage.
- Pour les annexes, ces hauteurs sont ramenées respectivement à 3m et 6m. Toutefois, la hauteur des abris de jardins est limitée à 3 m au faîtage.

ARTICLE 1AU11- ASPECT EXTERIEUR

1) Esthétique générale :

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

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux percements, aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'adjonction à une construction existante, notamment les vérandas.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit toutefois être soignée.

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

2) Toutes constructions :

Lorsque les constructions environnantes, existantes, présentent des caractéristiques architecturales dominantes (forme/couleur de toiture, teinte de matériaux, type de clôtures), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction principale, hormis les annexes et vérandas, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, il pourra être accepté des toitures aux formes différentes.

La toiture des bâtiments principaux et le matériau de couverture devront par leurs aspects être identiques à celui des constructions avoisinantes (aspect dominant). L'utilisation du zinc ou du cuivre pourra être acceptée pour les constructions d'architecture contemporaine.

- Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

L'utilisation de bardage en bois est autorisé

Les percements principaux en forme et en proportion doivent être plus hauts que larges sauf pour des vitrines, bureaux, et des constructions d'architecture contemporaine.

Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

- Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Les abris de jardins devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les murs existants sont conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Les haies et talus existants doivent être conservés.

Sont notamment interdits :

En façade, sur rue,

les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,

- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

- les grillages de plus de 1,20 m de haut au-dessus du sol non cachés par une haie vive.

Sont autorisés :

En limite séparative :

- les panneaux de béton préfabriqués d'une hauteur de 1,50m, pleins ou évidés, revêtus d'un enduit.

- les murs de parpaings revêtus d'un enduit;

- les grillages jusqu'à une hauteur de 2 m.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les maisons individuelles, une place au moins de stationnement privative non close doit être aménagée, en retrait de l'alignement, pour garantir un stationnement hors des trottoirs et espaces publics.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet

2- Obligation de planter :

Les plantations notamment celles situées sur le pourtour de l'opération doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

Pour les projets de lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractéristiques générales

La zone 2 AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans le cadre d'opération d'ensemble, à destination principale de logements, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement.

Ces zones représentent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Actuellement une zone 2AU n'est dotée d'aucun droit à bâtir et est momentanément inconstructible.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU. Cette urbanisation devra garantir un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement.

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

Un secteur 2 AUe est créé sur une parcelle en continuité de bâtiments ou installations collectifs.

Ce secteur est prévu pour :

- l'extension éventuelle de ces équipements et bâtiments existants.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2 AUe nécessitera également une modification du PLU.

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

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction compromettant l'urbanisation ultérieure est interdite.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seulement autorisés les affouillements et exhaussement de sol liés aux équipements d'infrastructure.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3 à 13 ne sont pas réglementés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'article 14 n'est pas réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractéristiques générales

La zone A regroupe les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la valorisation des caractéristiques paysagères propres à chaque site considéré, selon les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.).

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone compte un secteur Ap, de protection paysagère, où aucune construction n'est autorisée.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole.

notamment :

- Les lotissements et groupes d'habitations.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes autres que ceux visés à l'article A2.
- Les installations et travaux divers à l'exception des affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments agricoles ou leurs dépendances. Le cas échéant ceux visés à l'article A2.
- les éoliennes de plus de 12 m.

- **Dans le secteur Ap**, toute construction de bâtiments nouveaux liés à l'activité agricole

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Occupations et utilisations du sol admises :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris celles relevant du régime des installations classées.
- Les constructions pourront être refusées si elles sont, par leur situation, non conforme avec les dispositions de l'article R-111.21 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation de nouvelles voiries

II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

En zone A,

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole :

- La réhabilitation, le changement d'affectation et de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien dès lors qu'elles sont identifiées sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Constructions, en dehors du secteur Ap :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles et qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

- Les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- les aires de stationnement avec une intervention paysagère forte et adaptée au site.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, télécommunications...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES

I – Accès :

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

II – Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Article L 228-2 du Code de l'environnement :

A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement :

a) Eaux usées :

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

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

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

III - Autres réseaux :

Toute construction et installation le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'électricité.

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

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

- Route départementale : 10 m
- Autres voies : 5 m

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haie.

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, et sans préjudice des dispositions législatives ou réglementaires notamment pour les établissements classés pour la protection de l'environnement.

Par ailleurs, lorsque la parcelle à construire est limitrophe d'un espace boisé, il est nécessaire d'instaurer une zone de recul des constructions de 20 m par rapport à cet espace boisé. Cette marge de recul est nécessaire pour des raisons de sécurité liées au risque de chutes d'arbres.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, sauf dans le cas d'impératifs techniques agricoles qui nécessiteraient un recul moindre.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone A,

a) Bâtiment d'habitation :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

b) Bâtiment technique :

- Les bâtiments ne devront pas excéder 8 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

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

ARTICLE A11- ASPECT EXTERIEUR

En Zone A,

Il est fait application de l'article R.111-21 :

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

a) Construction à usage d'habitation

1 - Les toitures

Elles doivent être composées de deux versants de même pente appuyés ou non sur le même faîtage, les pentes étant comprises entre 40 et 50°. La couverture des appentis doit avoir la même pente que la toiture principale.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique petit moule. ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel.

2 - Les façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possible. Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc..., doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Sont proscrits les enduits blancs en façade et les imitations de matériaux naturels.

Les vérandas et les auvents seront autorisés dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

3 - Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Dans le cas d'annexes à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'appentis, la pente sera comprise entre 30° et 45°.

b) Bâtiments techniques

Aspect des bâtiments

Toutes constructions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers. remises réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...). sont interdites.

1 - Toitures

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides (sauf nécessités techniques) ainsi que celles en métal brillant non enduit d'un produit mat de teinte ardoise ou noire.

2 - Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant proscrit.

Cependant, il sera possible d'autoriser à ne pas recouvrir d'enduit les murs en parpaings sur une hauteur maximum de 1 m. à partir du niveau supérieur des fondations.

c) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1 m sur voie.
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive.

ARTICLE A12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

ARTICLE A13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur l'ensemble de la zone A,

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

2 - Obligation de planter

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus et murets, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière ou de voirie).
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
- Des effets de masques autour des bâtiments agricoles ou techniques seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

Les murets et haies existantes en bordure des voies seront reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur destruction

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractéristiques générales

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages. Aucune habitation nouvelle n'est admise.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique du secteur.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises :

- sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site des constructions neuves et au maintien de la vie dans l'agglomération:

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- L'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les travaux d'hydraulique agricole
- Les ouvrages de défense contre la mer

-Les constructions et installations sous réserves d'être directement liées et nécessaires à des activités nautique et portuaire et exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Les constructions à usage de "loges de gardien", de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

- Sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt du milieu :

.Le mouillage et l'échouage

- Les installations liées à l'aménagement de la servitude de passage des piétons sur le littoral (sentiers, balisage, objets immobiliers...)
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique. Restauration de zones de frayères, entretien des cours d'eau...)
- Les constructions et aménagements liés à la sécurité publique ou à la défense nationale.
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation,...}

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES

I – Accès :

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques.

II – Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

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

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement :

a) Eaux usées :

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

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

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

III - Autres réseaux :

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

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute extension de construction existante peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haies.

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

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

Non réglementé

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10- HAUTEUR 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

Il est fait application de l'article R.111-21 :

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

L'aspect extérieur des constructions devra permettre leur bonne intégration dans le site, en fonction des spécificités techniques de l'activité projetée.

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 leurs couleurs

Toutes constructions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

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

ARTICLE N12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

ARTICLE N13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet

2 - Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les types de construction autres que ceux visés à l'alinéa suivant :
Pas de Prescription Particulière.

Dans le cas de reconstruction d'habitation, la S.H.O.N.(Surface Hors Œuvre Nette) ne devra pas excéder la S.H.O.N. initiale de la construction.

Pour les extensions des constructions existantes, la S.H.O.N. ne devra pas excéder 20 m² à compter de la date d'approbation du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

Caractéristiques générales

Zone spécifiquement réservée à de l'hébergement léger de loisirs (Parc résidentiel de loisirs, HLL, campings-caravaning)

Elle concerne l'actuel parc de caravaning et l'emprise prévue pour son extension.

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

ARTICLE Nt1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation dominante du secteur

ARTICLE Nt2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- l'hébergement touristique sous la forme de parc résidentiel de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs groupées, les résidences mobiles.
- les équipements ou services qui sont liés aux formes d'hébergement autorisées dans la zone. (logement pour gardien, équipements sportifs, piscine, ...)
- les commerces et restaurants
- les aires de stationnements,
- la construction de logements à la condition express d'être nécessaire à l'hébergement des personnes affectées au gardiennage ou services généraux indispensables pour la zone,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que la reconstruction après sinistre.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux superstructures de la zone dans le respect du site et de son environnement proche.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment d'assainissement, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°3 – ACCES

I – Accès :

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques.

II – Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N°4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II – Assainissement :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

III – Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de télécommunications devront être enfouis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE Nt5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nt6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies préexistantes.

ARTICLE Nt7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives n'est pas autorisée.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **3** mètres

ARTICLE Nt8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nt9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **25 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N°10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur ne peut excéder 7 m au faîtage

B - Pour les bâtiments techniques

La hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

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

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N°11- ASPECT EXTERIEUR

Il est fait application de l'article R.111-21 :

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

a) Aspect des constructions

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

A l'exception des constructions faisant preuve d'une recherche architecturale marquée et de qualité, et dans un souci d'intégration dans le paysage, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

Formes :

Les formes seront simples, cohérentes avec le mode de construction et adaptées au climat.

Toitures :

Le matériau de couverture est obligatoirement de l'ardoise ou un matériau d'aspect équivalent.

Les couvertures en plaques fibrociment, bac acier sont interdites.

Matériaux apparents en façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les enduits seront des enduits à la chaux naturelle teintée ou des enduits hydrauliques à peindre.

Les façades en bois naturel traité à cœur ou en red cedar sont autorisées, à l'exclusion des bois blancs, des bois exotiques jaunes ou rouges non peints.

Dans tous les cas, les teintes des façades doivent s'harmoniser avec le paysage naturel avoisinant. Les teintes claires faisant tâche dans le paysage sont interdites.

b) Les clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

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

En limite de voirie et de la zone U limitrophe, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences adaptées au site.

ARTICLE N°12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

ARTICLE N°13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale.

3- Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Des haies vives d'essences adaptées au site seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière à une zone A ou N.

Les clôtures, constituées d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, seront doublées de haies vives d'essences adaptées au site d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

D'une manière générale et dans la mesure du possible, l'aspect bocager doit être préservé.

Les talus et murets, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés.

En bordure des chemins ruraux ou communaux les distances d'implantation sont fixées comme suit :

- 2 m de la limite de propriété si les plantations doivent s'élever à plus de 2 m de hauteur.

- 50 cm de la limite de propriété si les plantations ne doivent pas dépasser 2 m.

Des plantations d'arbres doivent être réalisées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

Caractéristiques générales

La zone Nr est une zone de protection renforcée des sites et des paysages. Elle peut être motivée par la qualité exceptionnelle de l'espace naturel, la présence d'écosystèmes remarquables, l'existence d'un secteur de risques naturels ou de nuisances (zones inondables, marécages, sous-sols instables, proximité d'activités nuisantes ou dangereuses, etc...).

La zone Nr couvre au titre des dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme (loi Littoral du 03/01/86) les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du Littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

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

ARTICLE Nr1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Nr2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (Annexe).
- Les ouvrages, installations strictement liés et nécessaires aux activités maritimes ou bien à la défense contre la mer.
- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr3 – ACCES

Non réglementé

ARTICLE Nr4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE Nr5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nr6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé

ARTICLE Nr7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nr8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nr9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Nr10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nr11- ASPECT EXTERIEUR

Il est fait application de l'article R.111-21 :

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

L'article R.111-21 vise également les déclarations préalables des travaux exemptés de permis de construire.

ARTICLE Nr12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE Nr13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

2- Obligation de planter

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 N

Caractéristiques générales

La zone 1 N est une zone de protection des sites et des paysages.

Toute urbanisation en est exclue sauf extension mesurée des constructions existantes.(
ex : vérandas, extension du corps principal de l'habitation...)

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

ARTICLE 1 N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions, installations dépôts et établissements de toute nature.
- Les lotissements de toute nature ou toute division de terrains qui viendraient s'y substituer.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les exploitations de carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- L'implantation de maisons mobiles et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet.

ARTICLE 1 N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement et le changement d'affectation et de destination des bâtiments existants sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère du paysage.
- Les extensions mesurées des constructions existantes (vérandas ...) sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et d'une bonne intégration dans le site environnant.
- Les annexes non contiguës aux constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 N3 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque l'application de cette règle est de nature à apporter des dommages à l'environnement, une largeur inférieure pourra être autorisée, sous réserve de l'application des dispositions de l'arrêté du 10 septembre 1970 relatif aux moyens de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...)

ARTICLE 1 N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert normalement une alimentation en eau potable, doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence de réseau les eaux et matières usées devront être dirigées vers des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux dispositions des réglementations sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les ménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser les ménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

III - Autres réseaux

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

.

ARTICLE 1 N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1 N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions devront respecter l'alignement des constructions existantes.

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

ARTICLE 1 N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative elles devront observer un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **3** mètres. Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

ARTICLE 1 N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1 N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1 N10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout de la toiture et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas des constructions à partir du sol existant avant travaux.

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

ARTICLE 1 N11- ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

ARTICLE 1 N12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

ARTICLE 1 N13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Sans objet

2 -Obligations de Planter

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devrait être préservés (sauf nécessité imposées par des travaux agricoles pour les besoins d'exploitation).

ARTICLE 1 N14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

DEFINITIONS :

• **ALIGNEMENT** :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

• **BATIMENTS ANNEXES** :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex.* : remises, abris de jardin, garages, celliers ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

• **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

• **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** :

Le **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

• **SHOB / SHON** (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) :

La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface 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 m² par logement les surface de plancher 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.

• **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre...

Le **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)** autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

• **EMPRISES PUBLIQUES :**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

• **FAÇADE DE CONSTRUCTION :**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

• **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

• **LIMITES SEPARATIVES :**

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

• **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (*article L.315-8 du Code de l'Urbanisme*).

• **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

• **RETRAIT :**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

• **UNITE FONCIERE OU TERRAIN :**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

• **VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

• **VOLUMETRIE :**

Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

○ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

↪ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↪ ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1^{er} complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

○ CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

↪ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.

◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↪ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

○ MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

↪ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épuration des haies et anti-érosif des talus ;

- ◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- ◆ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- ◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

❶ DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;

❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;

❸ D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;

○ NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

La création et la réfection des chemins forestiers et des équipements et aires d'accueil du public sont autorisées dans les Espaces Boisés Classés.

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1^{er}).

↪ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

↪ Exemples :

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum ;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans ;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↪ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

↪ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

③ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

○ **DEFINITION DU DEFRICHEMENT** :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partie I)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↪ **Rejet de plein droit** :

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1^{er}).

↳ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement :**

Ex. : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

↳ **Déroptions pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

○ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU 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'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

