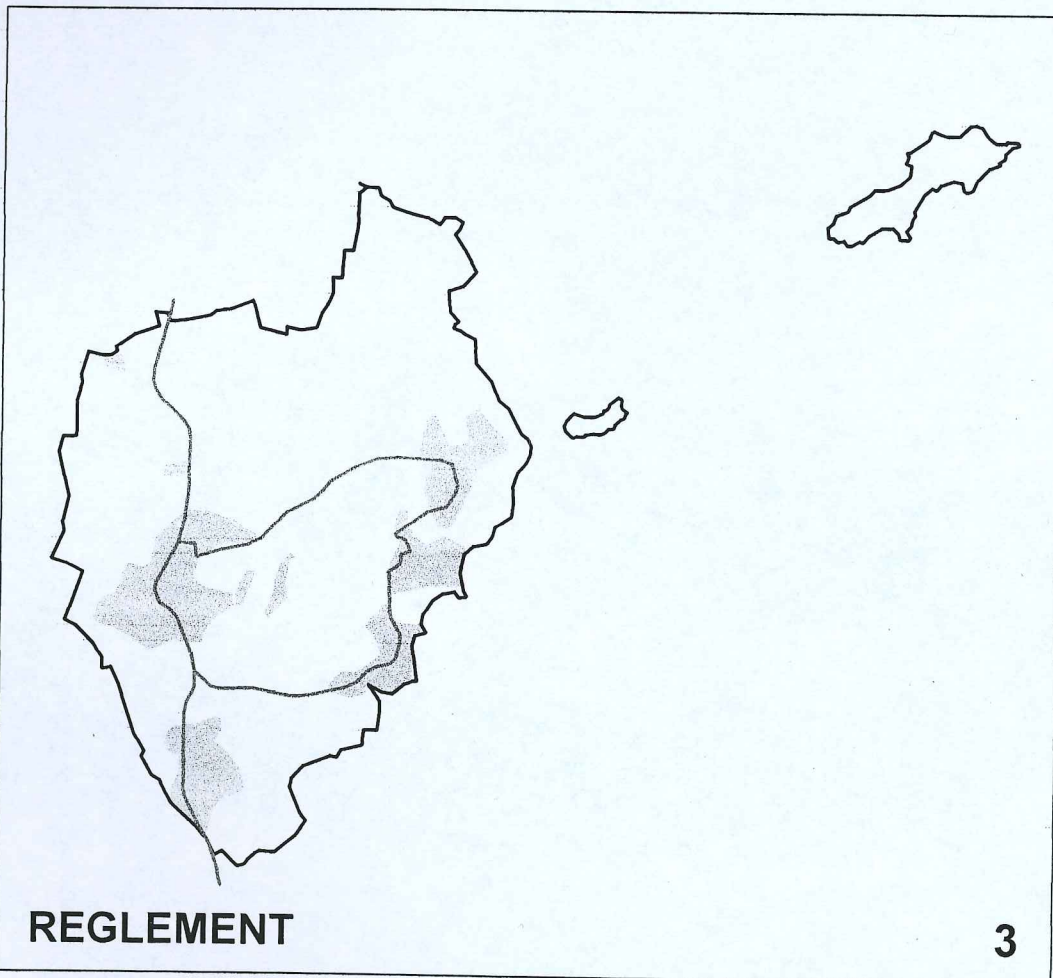


P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Lanmodez



Elaboration prescrite par délibération du CM le : 14 mars 2002
Débat préalable organisé au sein du CM le : 12 avril 2002
PLU arrêté par délibération du CM le : 21 septembre 2004
PLU approuvé par délibération du CM le : 13 décembre 2005
PLU rendu exécutoire le : 19 janvier 2006

Echelle : 1/5000e

Plan établi en 2001 par assemblage des
feuilles cadastrales
Document non contractuel

Bernard LEOPOLD Architecte D.P.L.G. et U. de M. (Montréal) - Urbaniste
15, place des otages 29600 Morlaix - tél : 02 98 63 24 05 - fax : 02 98 88 79 93

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LANMODEZ

REGLEMENT

3

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110)

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones de type UC

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UM

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UY

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones de type AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

Commentaire :

Organisation du règlement de chaque zone

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous réserves
- Article 3 : Desserte et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Aires de stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE LANMODEZ
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LANMODEZ.

Il s'applique également au domaine public maritime.

Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol soumises ou non à décision.

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-26] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R 443-6.1, R 443-3 et R 443-9 du Code de l'Urbanisme
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Les articles L 111-10, L 123-7, et L 421-4 du code de l'urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.

Aux règles propres du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les périmètres spéciaux :

- les zones de préemption délimitées dans les périmètres sensibles en application des articles R 142-1 et suivants du code de l'urbanisme et l'arrêté interministériel du 13 octobre 1972.
- les périmètres où s'applique le droit de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal
- les secteurs de participation décidés par le conseil municipal en application des dispositions de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme
- les secteurs dans lesquels les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme

3. Sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- les périmètres des sites archéologiques,
- les périmètres de droit de préemption du conservatoire du littoral.

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers;...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00).

- l'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles

d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-9, R 123-18, R 123-22, R 123-24 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines

UA	centre ancien – bourg de Lanmodez
UC	habitat de densité moyenne
UCa	zone UC où les hauteurs maximales sont réduites
UM	zone d'activités liées à la mer
UY	équipements industriels, artisanaux et commerciaux

A ces zones urbaines s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser

AUc	future zone UC
AUca	future zone UCa

A ces zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles :

A	zone agricole
---	---------------

A ces zones agricoles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières :

N	zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers)
NB	zone réservée aux bâtiments "exclus des espaces remarquables"
NH	zone réservée aux bâtiments non agricoles dans l'espace rural
NL	zone qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages.
NM	zone naturelle maritime (mouillages sur le Domaine Public Maritime)
NN	zone qui préserve les sites archéologiques recensés sur le territoire communal

A ces zones naturelles à protéger s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 – REGLES PARTICULIERES :

- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (extrait du Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13)
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (article L 146 - 4 - 3).
- Bâtiments sinistrés : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (L 111 - 3).

COMMUNE DE LANMODEZ
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES U-UM-UY

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux centres urbains traditionnels de la commune de LANMODEZ, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Elle correspond aux habitations groupées ou d'importants groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés ; elle peut recevoir, sous réserve, qu'ils s'harmonisent avec le contexte bâti existant, des immeubles collectifs ou des habitations individuelles ainsi que les activités et les services qui leur sont annexés.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article 2, et notamment :

- 1) la création d'installations agricoles
- 2) les lotissements industriels
- 3) les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone
- 4) le stationnement isolé des caravanes
- 5) les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- 6) l'ouverture de toute mine ou carrière.
- 7) les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
- ...

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVES

A - Rappels :

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

- 1) Les constructions à usage
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement collectif (scolaires, sportifs, culturels...)
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - de parcs de stationnement
- 2) les lotissements d'habitation
- 3) les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin...
- 4) les aires de sports, de jeux et les parcs d'attraction

- 5) les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
- 6) le stationnement isolé des caravanes, sur le terrain abritant la résidence de l'utilisateur
- 7) les ouvrages techniques publics (téléphone public, réseaux d'énergie...).
- 8) les équipements nécessaires au maintien des activités agricoles existants dans la zone

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

a) les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3) Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4) Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif si il était mis en place.

3) Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.
Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales si il était mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé, à la charge du propriétaire, doivent être installées en souterrain autant que faire se peut et dès que les conditions techniques le permettent.

5) Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs...)
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes

3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible.

Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

- unité foncière de – de 300 m² : néant
- unité foncière de 300 m² et plus : 70 %

Article UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas excéder les dimensions suivantes :

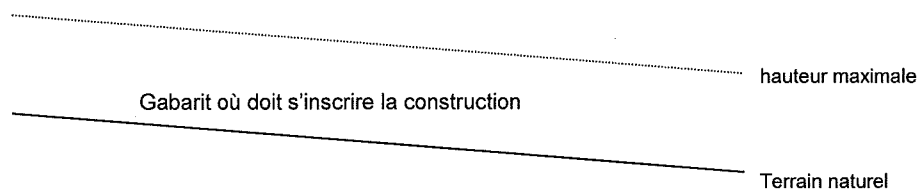
zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UA	6.50 m	7.50 m	11 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Une tolérance de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, et pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.



4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau
- de plus de 1.50 m en haie éventuellement doublée d'un grillage.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites (palettes, tôles rouillées, matériaux de récupération...).

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UA12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Elle comporte un sous secteur **UCa** où les hauteurs maximales sont réduites

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article 2, et notamment :

- 1) la création d'installations agricoles non autorisées à l'article UC2
- 2) les lotissements industriels
- 3) les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone, à l'exception des cas prévus à l'article UC2.
- 4) le stationnement isolé des caravanes
- 5) l'ouverture de toute mine ou carrière.
- 6) les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVES

A - Rappels :

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

- 1) Les constructions à usage
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement collectif (scolaires, sportifs, culturels...)
 - de commerce et d'artisanat non génératrices de nuisances
 - de bureaux et services
 - de parcs de stationnement
- 2) les lotissements d'habitation
- 3) les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin...
- 4) les aires de sports, de jeux et les parcs d'attraction
- 5) les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation

- 6) les ouvrages techniques publics (téléphone public, réseaux d'énergie...).
- 7) le stationnement de la caravane sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur
- 8) la création d'installation et constructions agricoles permettant l'extension des sièges d'exploitation agricole existant.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- a) les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UC3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3) Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4) Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif si il était mis en place.

3) Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales si il était mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé, à la charge du propriétaire, doivent être installées en souterrain autant que faire se peut et dès que les conditions techniques le permettent.

5) Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2) Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions avoisinantes.

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée en UC et UCa à 30 %.

Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

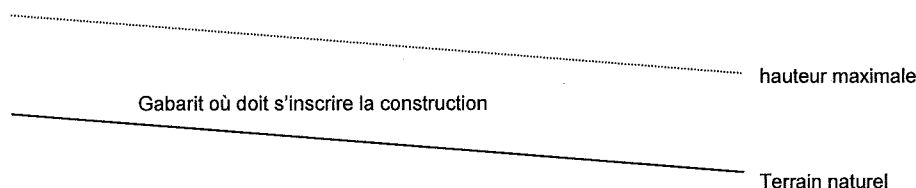
1. La hauteur maximale des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UC	6 m	6.50 m	11 m
UCa	4 m	4.50 m	9 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.



3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau
- de plus de 1.50 m en haie éventuellement doublée d'un grillage.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites (palettes, tôles rouillées, matériaux de récupération...).

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UC12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UM** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement aquacole et maritime dont la présence est nécessaire dans une zone spécifique.

Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UM 2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article 2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. L'ouverture de carrières.

Article UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVES

A - Rappels :

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis en zone UM, dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les activités ostréicoles, aquacoles, liées à l'exploitation des fonds marins, à la construction et l'entretien des bateaux.
2. Les constructions aquacoles à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerces et de stationnement de véhicules, ainsi que les équipements qui auraient pour objet la promotion des activités autorisées dans la zone : points de dégustation, expositions touristiques...
3. L'hivernage des bateaux
4. Les lotissements à vocation d'activités aquacoles
5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

7. Les ouvrages techniques publics

Article UM3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3) Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4) Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UM4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif si il était mis en place.

3) Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.
Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales si il était mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé, à la charge du propriétaire, doivent être installées en souterrain autant que faire se peut et que les conditions techniques le permettent.

5) Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Article UM7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Lorsque la zone jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 5.00 m.

Article UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UM9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UM10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UM	4 m	5 m	9 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres....

Article UM11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

2. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Il sera impérativement apporté un soin particulier à la bonne tenue de la zone (stockage, dépôt de déchets, épaves...).

Article UM12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UM13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone **UY** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. L'ouverture de carrières.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Rappels :

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis en zone UY dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet et sous réserve de ne pas porter atteinte aux autres activités communales (tourisme...) :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Le stationnement de la caravane sur le terrain de résidence du propriétaire
6. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

7. Les activités ostréicoles, aquacoles, constructions et entretien de bateaux ainsi que les équipements nécessaires à leur promotion (: point d'accueil, de vente, de dégustation...).

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

3. les constructions, non soumises au régime des installations classées, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles...)

Article UY 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3) Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4) Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder

ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

4. Réseaux divers:

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé, à la charge du propriétaire, doivent être installées en souterrain autant que faire se peut et dès que les conditions techniques le permettent.

5. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface de la propriété.

Article UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablère*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UY	6.00 m	7.00 m	11.00 m

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

3. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

2. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Il sera impérativement apporté un soin particulier à la bonne tenue de la zone (stockage, dépôts de déchets, épaves...).

3. Clôtures : il sera imposé un type de clôture unique, composée par un grillage rigide, de couleur verte avec potelets métalliques.

Article UY 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Article UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE LANMODEZ

REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B.- Composition des zones de type 1AU :

Les zones de type 1AU se composent des zones définies ci-après :

- La zone 1AUc correspond au développement de la zone UC

C.- Composition des zones de type 2AU :

Les zones de type 2AU se composent des zones définies ci-après :

- La zone 2AUc correspond au développement de la zone UC.
- La zone 2AUCa correspond au développement de la zone UCa.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites dans les zones de type 1AU

1. Dans les zones 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UC
2. Dans les zones 1AUca, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UCa

B - Est interdit dans les zones de type 2AU :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2-C.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Rappel

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble des zones AU
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B – Sont admis dans les zones de type 1AU :

1) Dispositions générales

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2) Sont admis dans les zones de type 1AU :

Seront admises en zone 1AU

1. Dans les zones 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone UC
2. Dans les zones 1AUca, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone UCa

C – Sont admis dans les zones de type 2AU :

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif

2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) des constructions existantes.

Article AU3 – ACCES ET VOIRIE

Zone 1AUc du bourg

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voirie interne à réaliser par l'aménageur à partir de la Route Départementale n°20. Cette voirie s'ouvrira sur la future zone 2AUc.

Zone 1AUc du paradis

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voirie interne à réaliser par l'aménageur soit à partir de la Route Départementale n°20, soit de la rue menant à Puns Er Quere.

Articles AU4 à AU13

1. zones de type 1AU :

1. Les dispositions prévues pour la zone UC
sont applicables aux zones..... 1AUc
2. Les dispositions prévues pour la zone UCa
sont applicables aux zones..... 1AUca

2. zones de type 2AU :

1. Les dispositions prévues pour la zone UC
sont applicables aux zones..... 2AUc

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE LANMODEZ

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones de type A sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones de type A :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
3. les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Rappels

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales
 - les constructions assurant la diversification de l'activité agricole déjà existante : gîtes ruraux, centre équestre...
 - les nouveaux logements de fonction implantés à proximité du siège d'exploitation
 - l'aménagement et l'extension limitée des logements de fonction existants
 - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone
2. la rénovation, l'extension limitée et le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au documents graphiques dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'exploitation agricole.
3. les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone public, assainissement, réseaux d'énergie...).
4. les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration
5. annexes et locaux techniques (garages...) liées aux constructions précitées ou existant dans la zone .

C - Sont admis, sous réserve :

1. Les travaux de recherche minière.

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3) Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4) Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Pour les activités industrielles (ou artisanales), un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif pourra être imposé.

Les aménagements en sous sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous sols au réseau d'eau usées.

3) Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées et inversement.

Les aménagements en sous sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous sols au réseau d'eaux pluviales

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé, à la charge du propriétaire, doivent être installées en souterrain autant que faire se peut et dès que les conditions techniques le permettent.

5) Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. En dehors des marges de recul éventuellement définies au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places. Le long de la RD20, la marge de recul est fixée à 15m par rapport à l'axe de la route

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A - constructions autres que les équipements techniques agricoles :

1. La hauteur maximale des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
A	6.00 m	6.50 m	11.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...

B - bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR

A - constructions autres que les équipements techniques agricoles :

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

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

B - bâtiments techniques des exploitations agricoles :

L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives. Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

Article A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies est imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

4. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE LANMODEZ

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

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

La zone N comporte en outre trois zones :

- la zone **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des zones NL
- la zone **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural
- la zone **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables")
- la zone **NM**, zone naturelle maritime qui regroupe les mouillages sur le Domaine Public Maritime
- la zone **NN**, qui préserve les sites archéologiques recensés sur le territoire communal.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zones N, NB, NH NL et NM : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

B - Sont interdits en zones N, NB, NL, NH et NN les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les lotissements de toute nature.
2. L'ouverture et l'extension de carrières ;
3. les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration
4. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Rappel

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
- 2) Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
- 5) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 6) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 7) Sont exclues des zones NL, sans être délimitées, et donc classées en zone N, les infrastructures de voirie et de réseaux divers, dans leur emprise existante.

B - Sont admis en zone N, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après :

1. l'aménagement, sans extension des établissements industriels, artisanaux ou agricoles existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement
2. l'aménagement des habitations existantes et leur extension sans excéder 40 m² de SHOB

3. le changement d'affectation de bâtiments existants et leur extension jusqu'à 40 m² de SHOB

4. les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscines... etc. sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de SHOB.

5. les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphonie, réseaux d'énergie, assainissement...).

6. les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration

C - Sont autorisés dans la zone NB :

1. l'aménagement des habitations existantes et leur extension unique sans excéder 25 m² d'emprise au sol

2. le changement d'affectation de bâtiments existants et leur extension jusqu'à 25 m² de SHOB

D - Sont autorisés dans la zone NH :

1. L'aménagement des habitations existantes et leur extension sans excéder 40 m² de SHOB.

2. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées notamment les garages, abris de jardin, piscine... sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de SHOB.

3. Le changement de destination de bâtiment sous réserve que les travaux ne compromettent pas l'exploitation agricole.

E - Sont autorisés dans la zone NL :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 19813 ou localisés dans un site inscrit ou

classés au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux points a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Le remontage des murs en pierres sèches existantes, notamment en bordure du rivage.

F – Sont autorisés en zone NM :

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée :

1. les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...)

2. les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines

3. les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991) ainsi que les mouillages individuels autorisés.

4. les aménagements et équipements légers d'intérêts balnéaires, nautique et de loisirs

5. les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

G – Sont autorisés en zone NN :

les occupations et utilisations des sols autorisées à l'article D du présent article sous réserve de ne pas porter atteinte au site archéologique, ou de compromettre son exploitation future (fouille, mise en valeur).

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

1) Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.

2) Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3) Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4) Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Pour les activités industrielles (ou artisanales), un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif pourra être imposé.

Les aménagements en sous sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous sols au réseau d'eau usées.

3) Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées et inversement.

Les aménagements en sous sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous sols au réseau d'eaux pluviales

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé, à la charge du propriétaire, doivent être installées en souterrain autant que faire se peut et dès que les conditions techniques le permettent.

5) Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. En dehors des marges de recul éventuellement définies au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places. Le long de la RD20, la marge de recul est fixée à 15m par rapport à l'axe de la route

2. Des dispositions différentes peuvent également être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

Zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
N	4.00 m	4.50 m	9.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Pour les clôtures, les talus existants, plantés ou non, seront conservés.

Article N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

4. En secteur NL, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale
- les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par les reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations

5. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

6. Le respect des paysages naturels ou urbains est d'intérêt public. Cette disposition pourra notamment imposer la réduction des hauteurs des plantations existantes ou à créer, à 2.00 m par rapport au sol naturel, lorsque les perspectives visuelles vers la mer sont menacées.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.