



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Règlement - pièce écrite

Arrêté le : 23 décembre 2010

Approuvé le : 8 mars 2012

Rendu exécutoire le : 9 juin 2012

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>13</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	14
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	26
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	32
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>38</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	39
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>52</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	53
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>63</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	64
<u>ANNEXES</u>	<u>78</u>

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

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

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

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation des constructions 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 maximale au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Plounévez-Lochrist.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'urbanisme.

2. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, et R.111-22 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (préoccupations environnementales), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443 9-1 du code de l'urbanisme.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

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

Trois types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant 3 secteurs :
 - un secteur Uha, d'urbanisation dense, correspondant au centre bourg,
 - un secteur Uhb, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
 - un secteur Uhc, de densité faible en ordre continu ou discontinu.
- Une zone **UL** à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif
- Une zone **Ui** à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

La zone 2AU d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle est comprend les secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **2AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **Aa**, secteur qui interdit toute installation d'activités agricoles,
- **Ac**, couvrant le périmètre B de protection du captage d'eau potable,
- **Azh**, secteur correspondant aux zones humides recensées à vocation agricole.

Certains de ces secteurs comprennent des sous-secteurs indicés « in », soumis à un risque connu d'inondation : périmètres de zones PPR-SM dans lesquels s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que les zones exposées au risque de submersion marine (zones d'aléa fort et d'aléa moyen identifiées sur la cartographie fournie par l'Etat le 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Si dans un secteur ou sous-secteur, une construction se situe en zone exposée au risque d'inondation à la fois au sens du Porter à Connaissance effectué par M. le Préfet le 24 janvier 2011 (« Xynthia ») et au sens du Plan de Prévention des Risques par Submersion Marine (PPR-SM), les dispositions les plus contraignantes s'appliquent : cela peut être celles de « Xynthia », du PPR-SM ou la conjugaison des deux.

IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nc**, couvrant le périmètre A de protection du captage d'eau potable de Ty-Plat,
- **Ne** destiné aux équipements légers d'épuration des eaux usées,
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Np**, couvrant un secteur à valeur patrimoniale (abords du château de Maillé), comprenant un sous-secteur Npc, compris dans le périmètre B de protection du captage d'eau potable,
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes, comprenant deux sous-secteurs :
 - **Nrc**, compris dans le périmètre A de protection du captage d'eau potable,
 - **Nrl**, secteur autorisant les extensions des constructions à vocation touristique et d'hébergement
- **Ns**, couvrant les espaces remarquables du littoral,
- **Na**, secteur bâti exclu des espaces remarquables
- **Nm**, couvrant le Domaine Public maritime,
- **Nzh**, correspondant aux zones humides recensées et Nzhc pour celles situées dans le périmètre de captage d'eau potable de Ty-Platt

Certains de ces secteurs comprennent des sous-secteurs indicés « in », soumis à un risque connu d'inondation : périmètres de zones PPR-SM dans lesquels s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que les zones exposées au risque de submersion marine (zones d'aléa fort et d'aléa moyen identifiées sur la cartographie fournie par l'Etat le 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa

nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Si dans un secteur ou sous-secteur, une construction se situe en zone exposée au risque d'inondation à la fois au sens du Porter à Connaissance effectué par M. le Préfet le 24 janvier 2011 (« Xynthia ») et au sens du Plan de Prévention des Risques par Submersion Marine (PPR-SM), les dispositions les plus contraignantes s'appliquent : cela peut être celles de « Xynthia », du PPR-SM ou la conjugaison des deux.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.
- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, tel : 02.99.84.59.00), en application des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine).

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise à Monsieur le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional de l'Archéologie) en application de l'article 5 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. En dehors des zones ainsi délimitées, le Préfet de Région devra être saisi de tous les projets tels définis par les articles 4 à 12 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques...".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001- 1er § : "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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R111-4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration 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 du titre I du livre I^{er} de la première partie 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 en application de l'article L.130-1 (5e alinéa),
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Défrichement des bois : les articles L.311-1 à 5 et L.312-1 à 2 du Code Forestier s'appliquent respectivement aux défrichements des bois des particuliers et des collectivités, et que l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 a abaissé à 2.5 hectares le seuil de déclaration visé à l'article L.311-2 de ce code, sachant que le défrichement des bois situés en espaces boisés classés est interdit sauf dispositions contraires (cf. article L.130-1 du CU).

ADAPTATIONS MINEURES

"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**" (article L.123-1 alinéa 13 du code de l'urbanisme).

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

BÂTIMENTS SINISTRÉS ET EN RUINE (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, 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.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle dispose des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

La zone U comprend des secteurs :

- un secteur Uha, d'urbanisation dense, correspondant au centre bourg,
- un secteur Uhb, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- un secteur Uhc, de densité faible en ordre continu ou discontinu, comprenant un secteur indicé « in1 » et « in2 » soumis au risque d'inondation.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

Ces secteurs comprennent des sous-secteurs « in », soumis à un risque connu d'inondation, comprenant :

- les secteurs situés dans le périmètre du PPR-SM (où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme),
- des zones exposées au risque de submersion marine (zones d'aléa fort et d'aléa moyen identifiées sur la carte du 24 janvier 2011 dans le cadre du porter à connaissance).

Les secteurs indicés « in1 » sont les secteurs situés en zone d'aléa fort (zone violette).

Les secteurs indicés « in2 » sont les secteurs situés en zone d'aléa moyen (zone orange).

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (zones Uha, A, Nh, Nr, Ns).

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

A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Si dans un secteur ou sous-secteur, une construction se situe en zone exposée au risque d'inondation à la fois au sens du Porter à Connaissance effectué par M. le Préfet le 24 janvier 2011 (« Xynthia ») et au sens du Plan de Prévention des Risques par Submersion Marine (PPR-SM), les dispositions les plus contraignantes s'appliquent : cela peut être celles de « Xynthia », du PPR-SM ou la conjugaison des deux.

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans tous les secteurs Uh :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et leurs extensions.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les entrepôts et les activités industrielles.

2. Sont interdits également en secteur Uhcin1 :

- Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que les équipements recevant du public sensible (piscine, école, maison de retraite ...).
- Tout changement de destination à vocation d'habitation.

3. Sont interdits également en secteur Uhcin2 :

- Tout équipement recevant du public sensible (piscine, école, maison de retraite ...).

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

1. Sont admis dans tous les secteurs Uh :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les

inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- Les constructions à vocation d'activités artisanales, sous réserve d'être compatible avec l'habitat et de ne pas créer de nuisances pour les riverains.
- L'implantation de dépendances et d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

2. Sont admis en secteur Uhcin1 :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

3. Sont admis en secteur Uhcin2 :

- La construction d'habitation à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou mettre les étages d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les nouvelles pièces d'hébergement au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination d'habitation à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les pièces d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm accessible par balcons ou fenêtres, et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public sensible.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre), et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

Par rapport aux voies départementales, les constructions, situées hors agglomération, devront respecter un recul de :

- 35 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD10,
- 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD110 et de la RD 30,
- 15 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD29 et de la RD 129.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Par rapport aux voies communales

En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées :

- soit en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants,
- soit à l'alignement même des voies ou emprises publiques et voies privées existantes, ou à l'alignement futur,
- soit en retrait maximal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.
-

En secteur Uhb, les constructions doivent être édifiées :

- soit en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :
- soit à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées existantes, ou à l'alignement futur, dans une limite de 50% du linéaire de façade du bâtiment principal sur rue ;
- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 3 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Toutefois, un recul moindre pourra être autorisé ou imposé :

- pour des terrains situés à l'angle de deux voies,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

En secteur Uhc, les constructions doivent être édifiées :

- soit en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :
- soit en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Pour les 3 secteurs :

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
-
-

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur Uha, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

2. En secteur Uhb, les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15m pris à partir de la voie :

- soit sur les limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

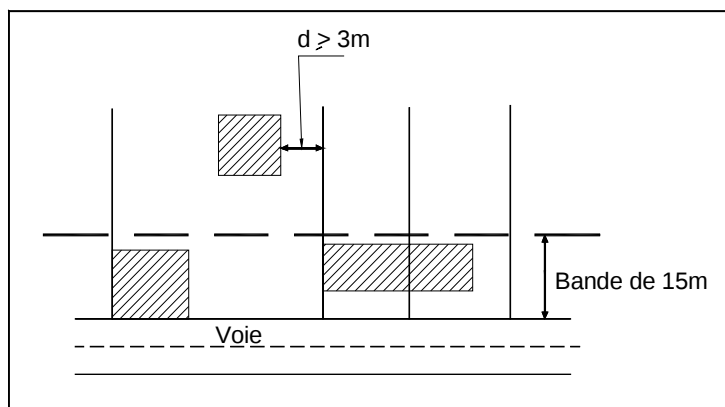
3. En secteur Uhc, les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15m pris à partir de la voie :

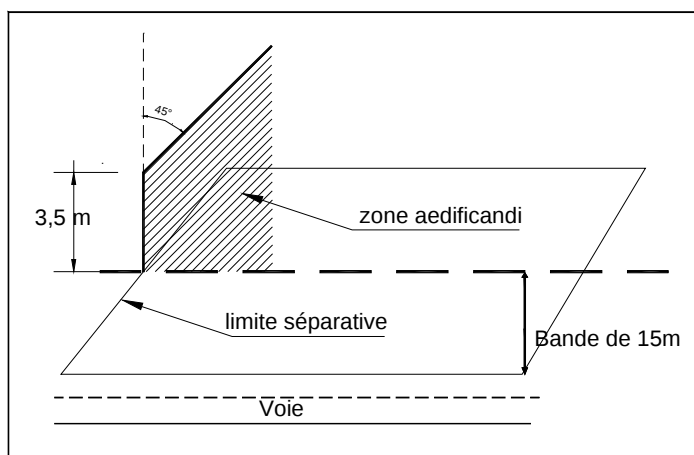
- soit sur l'une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

4. Pour tous les secteurs

Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.





Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Dans le secteur Uhc, l'emprise maximale des constructions est limitée à 50%.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

<u>Secteur</u>	<u>Hauteur à l'égout</u>	<u>Hauteur au faîte en cas de toiture en pente</u>	<u>Hauteur à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</u>
Uha	non réglementé	11m	
Uhb	6 m	11 m	7
Uhc	5 m	9 m	7

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

<u>hauteur maximale à l'égout des toitures*</u>	<u>hauteur maximale au faîtage</u>
<u>3 m</u>	<u>5 m</u>

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un éléments du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

2. Généralités

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

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 des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
4. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies ne sont pas obligatoires.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi 1m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur de l'ensemble maxi de 1,50m
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Pour les clôtures sur limites séparatives sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).
-

4. Ouvrages technique et ouvrages de caractère exceptionnel

L'édification d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), doit faire l'objet d'une intégration paysagère dans le milieu environnant.

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement artisanal dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;
- Les constructions agricoles ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction

ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées

- soit dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution du recul,
- soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

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

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un éléments du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site urbain dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie et en limites séparatives :

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, stockage, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
-
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés aux activités de sport et de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places publiques, et voies privées existantes.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un éléments du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains 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.

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,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera **traité en espaces verts de pleine terre**.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

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

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette 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 (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement.
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'urbanisme).

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales ou de services.

La zone 2AU d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle est comprend les secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Rappels

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

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans l'ensemble des zones AUh sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. En secteurs AUi sont interdits :

- Les constructions à vocation commerciale (commerce de détail) ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation d'urbanisme.

3. En secteur AUL sont interdits :

- Toutes les constructions et installations autres que les équipements publics, terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

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

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement.

Dans le secteur 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

- Les zones 1AU ci-dessous devront prévoir un pourcentage de logements sociaux :

Zones	Programme de logements imposé
1AUhb1	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 20% - offre privée sans finalité sociale : 80%
1AUhb3	
1AUhb4	
1AUhb5	
1AUhb6	
1AUhc7	

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt Locatif Social ; PSLA : Prêt Social Location Accession ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

Le nombre minimum de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

- L'implantation de dépendances et d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans les secteurs 1AU :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

3. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues

pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

-

En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement même des voies ou emprises publiques et voies privées existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

-

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 3 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En secteur 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Une implantation entre 0 et 3 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

En secteur 1AUi :

En secteur 1AUi, les constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, existantes ou à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

En secteur 1AUL :

En secteur 1AUL, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement même des voies ou emprises publiques et voies privées existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées ou à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Pour tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les zones 1AUhb et 1AUhc :

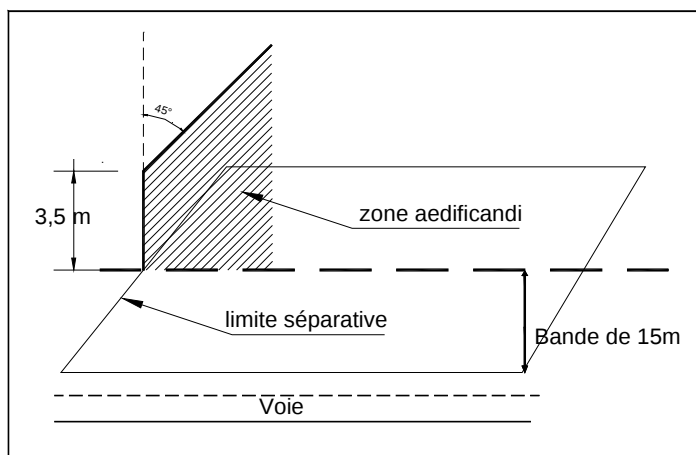
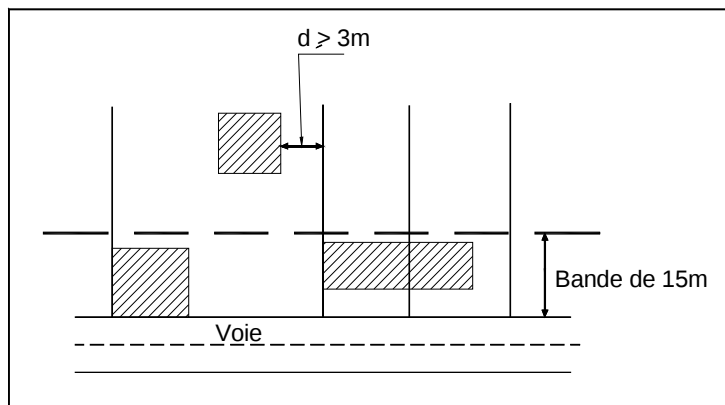
Les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15m pris à partir de la voie :

- soit sur l'une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En secteur 1AUhc : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

En secteurs 1AUhb et 1AUhc :

Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexe à la construction principale ou en dépendance, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres.

2. Pour les secteurs 1AU :

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 5 mètres.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AU.

3. Pour les secteurs 1AUL :

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 5 mètres.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUL.

4. Pour tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

En secteur 1AUh, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50%.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions et annexes

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte	<u>Hauteur à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</u>
1AUh	6 m	11 m	7
1AUj		10 m	
1AUL		12 m	

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

2. La hauteur maximale des dépendances

Dans le secteur 1AUh, les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte
3 m	5 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un éléments du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Pour les zones 1AUh

Généralités

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

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 des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
4. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, chenils, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures

Les clôtures en limite de voirie et d'espaces publics et les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Sinon :

Les clôtures sur voies et espaces publics seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi 1m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur de l'ensemble maxi de 1,50m

- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m,

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).
-
-

3. Pour les zones 1AU

Généralités

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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

1. Volumes des bâtiments d'activités

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

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

2. Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site. Les teintes sombres participeront à l'intégration des volumes bâtis dans le contexte paysager. Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

3. Enseignes

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.

4. Aires de stockage

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est strictement interdit en façade des voies publiques. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics et les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie et espaces publics et en limites séparatives

Au sein de la zone 1AU_i, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Pour les zones 1AU_i

Les espaces de stationnement devront être accompagnés de plantations d'arbres-tige, à raison d'un arbre à haute-tige pour 4 places de stationnement.

Les stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds seront implantés de préférence à l'arrière des bâtiments.

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

1. Pour tous les secteurs :

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour le secteur 1AUh : un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera **traité en espaces verts de pleine terre**.

Pour les secteurs 1AUi et 1AUL : un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera **traité en espaces verts de pleine terre**.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, ... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les principes d'espace public et d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

2. Pour les zones 1AUh :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance .

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur Aa, qui interdit toute installation d'activités agricoles,
- un secteur Ac couvrant le périmètre B de protection du captage d'eau potable de Ty-Plat,
- un secteur Azh, correspondant aux zones humides recensées à vocation agricole.

Ces secteurs comprennent des sous-secteurs « in », soumis à un risque connu d'inondation, comprenant :

- les secteurs situés dans le périmètre du PPR-SM (où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme),
- des zones exposées au risque de submersion marine (zones d'aléa fort et d'aléa moyen identifiées sur la carte du 24 janvier 2011 dans le cadre du porter à connaissance).

Si dans un secteur ou sous-secteur, une construction se situe en zone exposée au risque d'inondation à la fois au sens du Porter à Connaissance effectué par M. le Préfet le 24 janvier 2011 (« Xynthia ») et au sens du Plan de Prévention des Risques par Submersion Marine (PPR-SM), les dispositions les plus contraignantes s'appliquent : cela peut être celles de « Xynthia », du PPR-SM ou la conjugaison des deux.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (zones Uha, A, Nh, Nr, Ns).

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

A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Si dans un secteur ou sous-secteur, une construction se situe en zone exposée au risque d'inondation à la fois au sens du Porter à Connaissance effectué par M. le Préfet le 24 janvier 2011 (« Xynthia ») et au sens du Plan de Prévention des Risques par Submersion Marine (PPR-SM), les dispositions les plus contraignantes s'appliquent : cela peut être celles de « Xynthia », du PPR-SM ou la conjugaison des deux.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits pour tous les secteurs A :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation, à l'exception des aires naturelles créées dans le cadre d'une activité de diversification agricole.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-6-1 et R.443-3 du code de l'urbanisme.

2. Sont interdits également en secteur Aa :

- Toutes les installations et extensions des bâtiments agricoles.

3. Sont interdits également en secteur Ac :

- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec la protection du captage d'eau potable de Ty-Plat, notamment la création de carrières.

4. Sont interdits également en secteur Azh :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone (démolition de talus en bordure de zone humide), susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Pour tous les secteurs A, sont admises, sous conditions particulières, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- les constructions à usage de logement de fonction.
Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.
Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé.

- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- la construction d'abris légers exclusivement réservés au logement des animaux à la condition que l'abri ne dépasse pas 30 m² de SHOB et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale, et notamment :

- l'implantation de station d'épuration ;
- l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques et qu'elles ne soient pas implantées au sol.

2- En complément des règles précitées ci-dessus, dans les secteurs Ain, sont admis :

- une extension des constructions existantes à usage de logement de fonction est autorisée à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- une extension des constructions existantes à usage d'activités économiques est autorisé à condition qu'il y ait au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre), et que ce soit pas un Etablissement Recevant du Public.

3- Dans les secteurs Azh, sont admis :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - 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,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction

ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Par rapport aux voies départementales, les constructions, situées hors agglomération, devront respecter un recul de :

- 35 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD10,
- 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD110 et de la RD 30,
- 15 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD29 et de la RD 129.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Par rapport aux voies communales, les constructions à usage de logements de fonction devront être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Par rapport aux voies communales, les autres constructions devront être implantées :

- en recul de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs, les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

Pour tous les secteurs, la hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur à l'acrotère en cas de toit terrasse	Hauteur au faîtage
A	Non réglementé	6m	11m

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'activité, ni pour les ouvrages techniques.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à autorisation communale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un éléments du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

2. Généralités

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.

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. Le caractère originel des constructions existantes doit être conservé. Les extensions autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, chenils, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

4. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

5. Les bâtiments d'activités, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

3. Clôtures

Pour tous les secteurs, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Sinon :

Les clôtures sur voies et espaces publics seront établies selon les façons suivantes :

Sont préconisées :

- les haies de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire)
- les talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés d'essences locales.

Feront l'objet d'interdiction pour l'ensemble des clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc...)

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour tous les secteurs, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

Pour tous les secteurs, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Des plantations de végétaux d'essences locales peuvent être imposées pour améliorer l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Na**, couvrant le bâti exclu des espaces remarquables,
- **Nc**, couvrant le périmètre A de protection du captage d'eau potable,
- **Ne** destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que de camping traditionnel (tentes et caravanes),
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Nm**, couvrant les sites de mouillage,
- **Np**, couvrant un secteur à valeur patrimoniale (abords du château de Maillé), comprenant un sous-secteur Npc, compris dans le périmètre B de protection du captage d'eau potable,
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes, comprenant deux sous-secteurs :
 - **Nrc**, compris dans le périmètre A de protection du captage d'eau potable,
 - **Nrl**, secteur autorisant les extensions pour les constructions à vocation touristique, d'hébergement,
- **Ns**, couvrant les espaces remarquables du littoral,
- **Nzh**, correspondant aux zones humides recensées d'intérêt patrimonial.

Ces secteurs comprennent des sous-secteurs « in », soumis à un risque connu d'inondation, comprenant :

- les secteurs situés dans le périmètre du PPR-SM (où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme),
- des zones exposées au risque de submersion marine (zones d'aléa fort et d'aléa moyen identifiées sur la carte du 24 janvier 2011 dans le cadre du porter à connaissance).

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 -1-7 du code de l'urbanisme (zones Uha, A, Nh, Nr, Ns).

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

A l'intérieur des secteurs indicés «in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Si dans un secteur ou sous-secteur, une construction se situe en zone exposée au risque d'inondation à la fois au sens du Porter à Connaissance effectué par M. le Préfet le 24 janvier 2011 (« Xynthia ») et au sens du Plan de Prévention des Risques par Submersion Marine (PPR-SM), les dispositions les plus contraignantes s'appliquent : cela peut être celles de « Xynthia », du PPR-SM ou la conjugaison des deux.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans la zone N et les secteurs Nh, Np et Nr :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-6-1 et R.443-3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les installations d'éoliennes, excepté les installations autorisées à l'article N2.

2. En secteur Nrl sont interdits toutes constructions, installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

3. En secteur Na, sont interdits toutes constructions et installations, excepté celles autorisées à l'article N2.

4. En secteur Nc, Npc, Nzhc, Nhc et Nrc, sont interdits les constructions, installations et aménagements incompatibles avec la protection du captage d'eau potable de Ty Plat.

5. En secteur Ne sont interdits toutes constructions, installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

6. En secteur NL sont interdits les constructions, installations et aménagements incompatibles avec la vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que de camping traditionnel (tentes et caravanes).

En secteur NLin sont également interdits l'extension de la capacité d'un camping ainsi que la mise en place de résidences mobiles de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs dans un camping.

7. En secteur Nm sont interdits les constructions, installations et aménagements incompatibles avec l'utilisation du Domaine Public Maritime,

8. En secteur Ns sont interdits toutes constructions, installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

9. En secteur Nzh sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone (démolition de talus en bordure de zone humide), susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

10. Sont en outre interdites pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles 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) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

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

1. Dans le secteur Na sont admis :

- Une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - réalisation en continuité du bâti
 - superficie maximale de 25 m² de SHON, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.
- La réalisation d'un abri de jardin de 20 m² maximum, à proximité immédiate du bâti.
- Les équipements liés au fonctionnement de l'habitation (ex : cuve à gaz), sous réserve de leur insertion paysagère.
- De plus des règles citées ci-dessus, **en secteur Na_{in}** : une extension des constructions à usage d'habitations existantes est autorisée à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).

2. Dans tous les secteurs N et Nh sont admis :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- **Certains aménagements des constructions existantes**, sous réserve :
 - qu'ils respectent les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels,
 - qu'ils respectent par leur localisation, les activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires, dans le respect des principes de la règle de réciprocité visée à l'article L.111-3 du code rural,
 - qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,

- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Sont admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de logement nouveau, les aménagements suivants :

- La restauration des habitations existantes conservées pour l'essentiel dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante,
 - ou 30 m² de l'emprise au sol nouvellement créée.

L'extension de l'habitation dans les volumes de constructions de qualité architecturale ou patrimoniale sera autorisée sans condition de surface.

- Une seule extension par habitation sera autorisée, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- La construction d'annexes et dépendances, sur les terrains supportant une habitation, en continuité du bâti ou à proximité de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 5 m.
- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée de bâtiment existant d'activité économique dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la SHOB existante,
 - ou 30 m² de SHOB nouvellement créée.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- En plus des règles citées ci-dessus, **en secteur N_{in}** :
 - une extension des constructions à usage d'habitations existantes est autorisée à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
 - une extension des constructions existantes à usage d'activités économiques est autorisée à condition qu'il y ait au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre), et que ce soit pas un Etablissement Recevant du Public.

3. Dans les secteurs Nr et Nrc (sous réserve pour ce secteur de ne pas engendrer de contraintes supplémentaires pour la protection de la ressource en eau potable et de respecter l'arrêté de protection du captage) **sont admis** :

- La restauration des habitations existantes conservées pour l'essentiel dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- Le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. L'emprise au sol créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de l'emprise au sol existante,
 - ou 50 m² de l'emprise au sol nouvellement créée.L'extension de l'habitation dans les volumes de constructions de qualité architecturale ou patrimoniale sera autorisée sans condition de surface.
- La construction d'annexes et dépendances, sur les terrains supportant une habitation, en continuité du bâti ou à proximité de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 5 m.
- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée de bâtiment existant d'activité artisanale dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la SHOB existante,
 - ou 30 m² de SHOB nouvellement créée.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- En plus des règles citées ci-dessus, **en secteur Nr_{in}** :
 - une extension des constructions à usage d'habitations existantes est autorisée à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
 - une extension des constructions existantes à usage d'activités économiques est autorisé à condition qu'il y ait au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre), et que ce soit pas un Etablissement Recevant du Public.

4. Dans les secteurs Nrl sont admis :

- La restauration des habitations existantes conservées pour l'essentiel dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension des constructions à usage d'hébergement ou touristique

- Les ouvrages et installations liées à l'assainissement des eaux usées.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

5. Sont admis dans le secteur Nm, 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 :

- Les équipements d'intérêt général / collectif 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, ...).
- 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 n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les zones de mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que, s'ils ne sont pas situés à proximité de celles-ci, les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

6. Sont admis en secteurs Np et Npc (sous réserve pour ce secteur de ne pas engendrer de contraintes supplémentaires pour la protection de la ressource en eau potable et de respecter l'arrêté de protection du captage) :

- La restauration des constructions existantes conservées pour l'essentiel dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- La construction d'annexes et dépendances, sur les terrains supportant une habitation, en continuité du bâti ou à proximité de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 5 m.

7. Sont admis en secteur Ne :

- Les installations et ouvrages techniques légers en lien avec l'épuration des eaux usées.

8. Sont admis en secteur Ns :

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 les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.146-2 du code de l'urbanisme), 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 de 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 ;
- d) A 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 mètres carrés 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 ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

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

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma

d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du code de l'urbanisme).

9. Dans en secteur Nzh :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - 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,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Par rapport aux voies départementales, les constructions, situées hors agglomération, devront respecter un recul de :

- 35 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD10,
- 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD110 et de la RD 30,
- 15 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD29 et de la RD 129.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Par rapport aux voies communales, les constructions et les aménagements nouveaux doivent être implantés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
-
-

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Pour tous les secteurs, les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3,5 mètres	5 mètres

** ou à l'acrotère en cas de toit plat.*

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un éléments du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

2. Généralités

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.

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 des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

4. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Sinon :

Les clôtures sur voies et espaces publics seront établies selon les façons suivantes :

- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Pour les clôtures sur limites séparatives, sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés d'essences locales.

Feront l'objet d'interdiction pour l'ensemble des clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc...)

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
- Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus - Groupe d'habitations - Maison individuelle hors lotissement - Lotissement à usage d'habitation - Foyer de personnes âgées - Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour 4 logements - 2 places par logement) - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
- Établissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente - Bureau - services - Hôtel restaurant	- 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
- Établissement d'enseignement du 1er degré - Établissement d'enseignement du 2ème degré * - Établissement hospitalier et clinique - Piscine - Patinoire * - Stade – Terrain de sports * - Salle de spectacle, de réunions * - Lieu de culte - Cinémas - Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme - 50% de la surface hors oeuvre nette

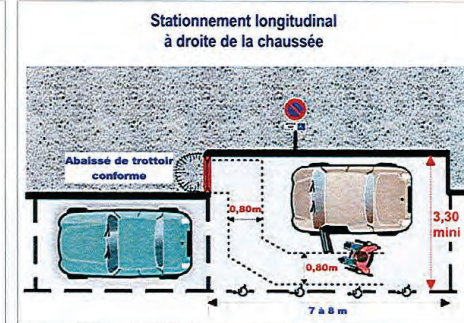
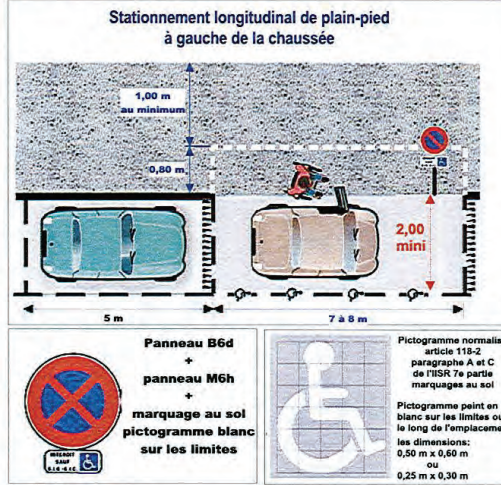
**non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

STATIONNEMENT

- 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement
- Si la zone comprend plus de 500 places, le nombre est fixé par arrêté municipal, il ne peut pas être inférieur à 10
- Accès au cheminement piéton libre de tout obstacle
- Parcètres accessibles et proches des emplacements

- ◆ Largeur $\geq 3,30$ m
- ◆ Pentés et dévers ≤ 2 %
- ◆ Cheminement accessible jusqu'au trottoir sans emprunter la chaussée largeur de 0,80 m
- ◆ Rue à sens unique : Stationnement à gauche de plain-pied : emplacement réduit à 2 m si espace sur trottoir de largeur 0,80 m dégagé de tout obstacle
- ◆ Signalisation verticale et horizontale conforme à l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 juin 1977 modifié)
- ◆ Répartition homogène sur la zone de stationnement
- ◆ Parcimètre ou horodateur lisible en toute position hauteur entre 0,90 m et 1,30 m

- ◆ 7 à 8 m est la longueur recommandée pour le stationnement longitudinal
- ◆ L'aménagement de places de stationnement réservées doit toujours faire l'objet d'un arrêté municipal



ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

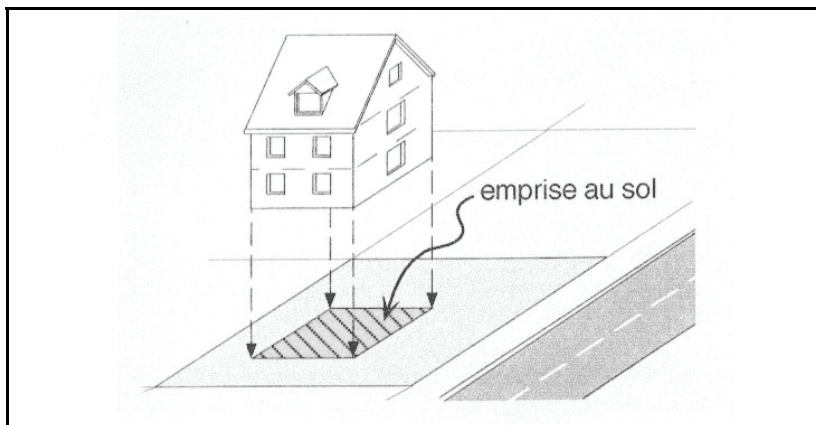
Annexe : construction à usage accessoire d'une construction principale à usage d'habitation, en continuité de celle-ci (garage, remise ; abris de jardin ...).

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Dépendance : construction à usage accessoire d'une construction principale à usage d'habitation détachée de celle-ci (abri de jardin, garage, remise,...).

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



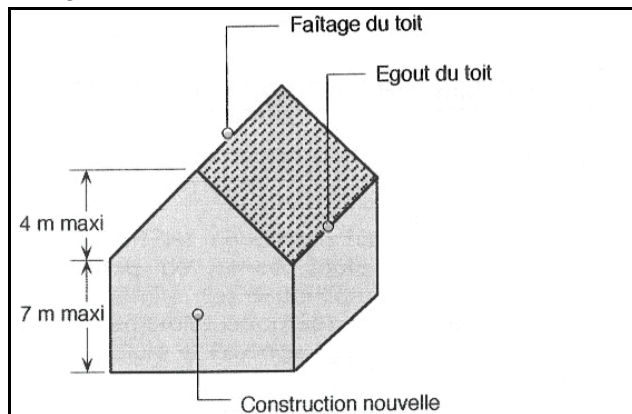
Faîte : sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

Cas général



Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

SHOB : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON : La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- 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 ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- 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 ;
- 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 cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Suite à l'ordonnance du 16 novembre 2011 et au décret l'accompagnant, les notions de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) seront remplacées par la définition unique de Surface de Plancher. La surface de plancher est définie comme la somme des surfaces de plancher

closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent notamment être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques.

Dès la parution du décret, les règles du présent règlement faisant référence à la SHOB et SHON seront à appliquer en surface de plancher.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

ANNEXE N°3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante

Disposition de principe :

hauts jets principaux, hauts jets intermédiaires, grands arbustes et arbres recépés

1- 6 4 8 3 7 5 8 2 6 6
10 7 12 9 13 8 11 7 10 6
1m
2ème ligne uniquement arbustive
30 à 40cm

Arbres de hauts jets principaux :

1- Chêne pédonculé
2- Merisier

Arbres menés en taillis ou cépées :

4- Châtaignier
5- Charme commun

Arbustes de petites tailles :

10- Genêts à balai
11- Fragon
12- Viorne lantana
13- Prunellier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

6- Sureau noir
7- Noisetier
8- Troène commun
9- Houx

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.

Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.
- Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente).
- Ils seront espacés de 8 à 12m.
- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.
- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>)	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>)	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Rêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>)	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Aleisier <i>Prunus avium</i>)	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier terminal <i>Sorbus torminalis</i>)	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Tharme commun <i>Carpinus betulus</i>)	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

robustes de grande taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
ubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>)	Caduc	4 à 8 m	Rapide
toisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Caduc	2 à 6 m	Rapide
ureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Caduc	3 à 6 m	Rapide
houx (<i>Ilex aquifolium</i>)	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
roëne commun (<i>Ligustrum atrovirens</i>)	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

arbustes de petite taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
fusain d'europe (<i>Evonymus europaeus</i>)	Caduc	1 à 4 m	Rapide
ornellier (<i>Fraxinus spinosa</i>)	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
ornier lantana (<i>Liburnum lantana</i>)	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
ornier obier (<i>Liburnum opulus</i>)	Caduc	1 à 4 m	Rapide

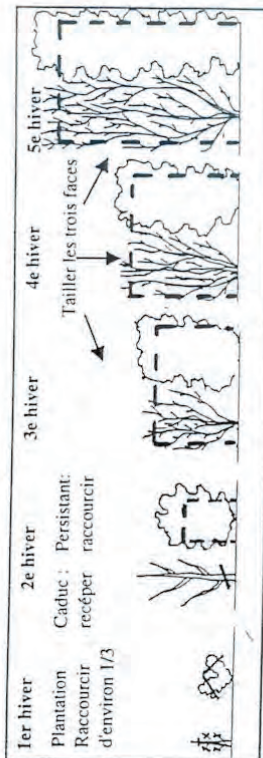
Légende :

Hj : Haut Jet
HJI : Haut Jet Intermédiaire
C : Cépée
GA : Grand Arbuste
Vitesse de croissance :
Rapide : plus de 60 cm/an
Moyenne : de 20 à 60 cm/an
Faible : moins de 20 cm/an

Arbustes de petite taille à feuillage persistant

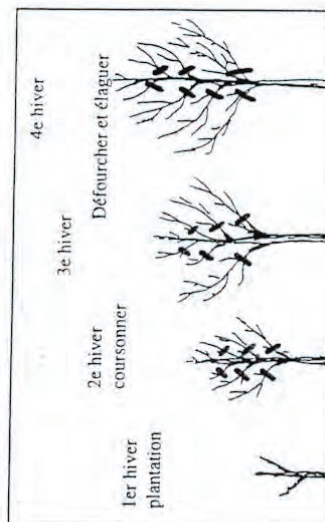
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajone d'europe (<i>Ulex europaeus</i>)	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon (<i>Ruscus aculeatus</i>)	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais (<i>Sarothamnus scoparius</i>)	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :



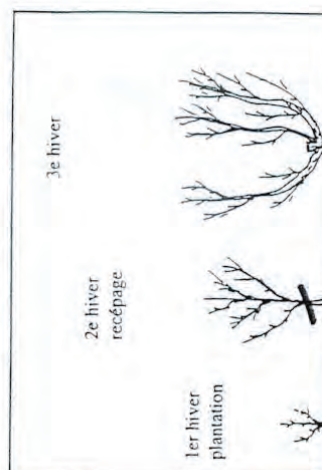
La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet



Coursonner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.
Défouir : conserver un axe central.

Formation d'une cépée sur souche



Élaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.
Récéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.