

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
COTE OUEST CENTRE MANCHE



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE CREANCES**

**4.1. Règlement écrit**

**DOSSIER D'APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire en date du

Le Président  
M.



**planis**  
AMÉNAGEMENT • URBANISME • ENVIRONNEMENT

SIEGE  
210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 62 40  
Fax 02 33 75 62 47  
contact@planis.fr  
www.planis.fr

## SOMMAIRE

---

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....</b>	<b>2</b>
ZONE A.....	3
ZONE N.....	16
ZONE U.....	32
ZONE 1AU.....	46

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

# ZONE A

## **Extrait du rapport de présentation :**

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Code de l'urbanisme, article R.123-7).

« En zone A peuvent seules être autorisées :

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

La **zone Al** ("l" comme littoral) correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage définis au titre de la Loi Littoral.

La **zone Ap** ("p" comme protégé) correspond à des espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole.

La **zone Aj** (« j » comme jardin) couvre des terrains potagers relativement enclavés, à l'arrière de maisons anciennes traditionnelles, pour lesquels des jardins légumiers et des abris de jardins sont tolérés.

Par ailleurs, des **secteurs Ah** au niveau du « Buisson », de taille et de capacité d'accueil limitées, ont été définis conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (anciennement l'article L.123-1-5). Dans ces derniers, si de nouvelles habitations ne sont pas autorisées, sont permis en revanche les changements de destination des différents bâtiments, quels que soient leur destination initiale, ainsi que la réalisation d'annexes et d'extensions à ces derniers.

## **ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone A, y compris en Aj, Al, Ap et secteurs Ah :**

- ✗ Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A2 ;
- ✗ Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers ;
- ✗ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **De plus, en secteur inondable** reporté sur le plan des risques (pièce 4.2.4), sont interdits :

- ✗ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- ✗ Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

### **De plus dans les espaces humides**, identifiés notamment par la DREAL et reportés sur la pièce 4.2.2 (Plan des prescriptions) sont interdits :

- ✗ Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- ✗ Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

### **De plus dans les zones à risque de submersion marine**, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 (Plan des risques), en zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence, sont interdits :

- ✗ les constructions nouvelles,
- ✗ les sous-sols,
- ✗ les affouillements, exhaussements ou remblais,
- ✗ les constructions légères pouvant constituer des embâcles,
- ✗ les batardeaux.

### **De plus dans les zones à risque de remontée de nappe**, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 (Plan des risques), toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- ✗ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- ✗ les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols,
- ✗ les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

## **ARTICLE A.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Pour l'ensemble de la zone A, y compris en Aj, Al, Ap et secteurs Ah, sont autorisés :**

- ✗ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✗ Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone.

**En Al, sont autorisées :**

- ✗ Les mises aux normes des bâtiments d'exploitations, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.
- ✗ L'extension limitée des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✗ Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique en vue d'habitation ou d'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**Sont autorisés en Aj :**

- ✗ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur activité soit compatible avec la proximité des habitations et de ne pas dépasser une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.
- ✗ L'extension des bâtiments d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de ne pas dépasser une surface de plancher de plus de 50 m<sup>2</sup>.

**Sont autorisés en secteurs Ah :**

- ✗ L'extension des constructions existantes, ainsi que la création d'annexes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être en harmonie avec le bâti existant.
- ✗ Le changement de destination de bâtiments en vue d'habitations d'hébergements hôteliers, commerces ou artisans compatibles avec la proximité de l'habitat.

**Sont autorisés en zone A « stricte » (hors Aj, Al, Ap et secteurs Ah) :**

- ✗ Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de se situer en continuité avec l'urbanisation. Par dérogation, les constructions ou installations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être réalisées en discontinuité du bourg ou des franges des hameaux existants, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- ✗ L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**De plus, dans la zone A et le secteur Al :**

- ✗ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- ✗ Par ailleurs, les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****I – Accès :****- Terrains enclavés**

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

**- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

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

**- Accès sur les voies publiques**

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

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

## **II – Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

## **ARTICLE A.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

### **Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

### **Eaux pluviales :**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les fonds des ouvrages réalisés devront en outre observer une distance minimale d'1 m avec la hauteur de la nappe en période de très hautes eaux.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

## **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

---

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

---

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Cependant, peuvent être implantés dans ces marges de recul des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

En outre, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ni à l'extension d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une habitation ou d'un bâtiment professionnel, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance initiale existante par rapport à la voie.

---

**ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives ou de l'unité foncière.

Les bâtiments d'activité devront être implantés au minimum à une distance de 10 mètres des limites séparatives ou de l'unité foncière.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans la zone A « stricte » :**

Les extensions des habitations, réalisées en une ou plusieurs fois, ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment initialement construit.

**En Aj :**

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser une surface de plancher de 50m<sup>2</sup>, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de l'approbation du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

**En A1 :**

Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante, réalisés en une ou plusieurs fois, à compter de l'approbation du présent règlement.

## **ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **A - Pour les constructions à destination d'habitation :**

- ✗ La hauteur des nouvelles habitations ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.
- ✗ La hauteur des annexes accolées aux habitations ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- ✗ La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- ✗ Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur de la construction du bâtiment initial.

### **B - Pour les bâtiments d'activités économiques :**

- ✗ La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- ✗ En Aj, la hauteur des bâtiments et installations ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les hauteurs à respecter dans le présent article sont à comprendre entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls pourront être tolérés des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, antennes,...

En outre, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

En vertu de l'article R.111-21<sup>1</sup> du Code de l'urbanisme, le permis de construire pourra 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.

### **a) Bâtiment à vocation d'habitation :**

#### **A - ASPECT DES BATIMENTS**

##### **Esthétique générale :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans le

---

<sup>1</sup> Recodifié R.111-27

paysage. Cet aspect devra, le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien avoisinant.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, il sera veillé à conserver les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins des détails (corniches, linteaux, etc...).

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

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

### **Façade et pignon :**

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses ..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

- *Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :*

La pierre de pays devra être réutilisée en priorité pour les façades ou murs de clôtures visibles de la rue. À défaut, sont préconisés le bois ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte se rapprochera du ton des matériaux traditionnels utilisés dans la région (bruns, gris, gris colorés). Le cas échéant, les joints seront de couleur claire.

- *Pour les nouvelles constructions :*

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons des matériaux traditionnels utilisés dans la région (bruns, gris, gris colorés).

### **Toiture :**

Les toitures des constructions devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches. L'utilisation de l'ardoise ou d'un matériau d'aspect équivalent est recommandée pour les toitures principales des habitations.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné par nature à rester apparent, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans, les bâtiments d'habitation devront être composés de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes accolées et vérandas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Les dispositions relatives à l'ensemble des règles d'aspect (toitures, façades, percements, volumétrie, matériaux) pourront ne pas être appliquées dans le cas d'une démarche de création architecturale<sup>2</sup> de qualité, de maisons à vocation écologique, d'écoconception, de limitation des besoins en énergie, d'intégration de moyens de production d'énergie propre. La bonne intégration de l'ensemble dans le paysage devra être assurée.

Ces dispositions ne s'imposent pas en outre pour les constructions et installations liées à des services publics ou d'intérêt collectif.

## B - CLOTURES

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

La hauteur des clôtures en façade ou donnant sur voie publique, ne devra pas excéder 1,50 mètre, hormis pour les portails et les plantations.

La réalisation de clôtures végétales devra privilégier l'utilisation d'essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques<sup>3</sup>.

### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade ou donnant sur voie publique ;
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre en limite séparative de propriété.

## **b) Bâtiment à vocation d'activité :**

### A - ASPECT DES BATIMENTS

#### **Esthétique générale :**

Les constructions devront présenter des volumes, formes, et percements simples.

---

<sup>2</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

<sup>3</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cistus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camélia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

Les couleurs des façades et toitures devront favoriser leur insertion dans la zone et dans le paysage. Elles resteront discrètes (gris et brun). Leurs tons seront moyens (ni trop clairs, ni trop foncés). Le blanc et le noir, ainsi que les couleurs vives sont interdits.

Les matériaux seront mats et non réfléchissants.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

#### **Toiture :**

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné par nature à rester apparent, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans, les bâtiments professionnels présenteront une pente de toit comprise entre 30 et 45 degrés.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

#### **Ouverture :**

Les nouvelles ouvertures principales des bâtiments d'activités servant au conditionnement, au stockage ainsi que pour la station de lavage, ne seront pas orientées vers les zones habitées dans la perspective de réduire les nuisances olfactives et sonores.

## **B - CLOTURES**

Les clôtures seront constituées de préférence de haies vives (essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques à privilégier<sup>4</sup>), de grilles ou de grillages.

#### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade ou donnant sur voie publique ;
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre en limite séparative de propriété.

---

<sup>4</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cistus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

## **ARTICLE A.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

## **ARTICLE A.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Des écrans ou merlons végétalisés seront placés afin de limiter l'impact phonique mais aussi visuel des bâtiments d'activités.

Des plantations devront masquer les stockages extérieurs, ainsi que les installations techniques.

### **D'une manière générale, pour l'ensemble de la zone A (y compris en Aj, Al, Ap et secteurs Ah) :**

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques<sup>5</sup>.

#### **Pour mémoire :**

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19<sup>6</sup> du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les détruire partiellement ou totalement sont soumis à déclaration préalable en mairie. Les haies identifiées doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le Code rural impose que les plantations doivent respecter les distances minimales suivantes :

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

---

<sup>5</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cystus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

<sup>6</sup> Anciennement l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

---

**ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

En cas d'implantation de pylônes ou antennes, leur localisation devra garantir leur moindre impact dans le paysage.

## ZONE N

### **Extrait du rapport de présentation :**

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (article R.123-8 du Code de l'urbanisme).

La **zone N** correspond à une zone de protection des sites et des paysages naturels.

L'exploitation des terres agricoles ainsi que des espaces boisés peuvent s'y poursuivre.

La **zone Nr** est une zone de protection renforcée des sites et des paysages, motivée au titre de la présence d'espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

Elle est motivée par la qualité exceptionnelle de l'espace naturel, la présence d'écosystèmes remarquables, l'existence d'un secteur de risques naturels ou de nuisances (zones inondables, marécages, sous-sols instables, proximité d'activités nuisantes ou dangereuses, etc...).

Une **zone Np** correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable a été définie.

Elle comporte également des **secteurs Nt et Nt2** qui couvrent l'actuel camping et les résidences d'hébergement (gîtes de mer) qui lui font face.

Le secteur Nt2, faisant partie intégrante du périmètre actuel du camping, et situé au nord du de ce dernier, est constitué d'une ZNIEFF de type 1 et est marqué par la présence de groupements végétaux qui y vivent (pelouses dunaires, plantations de résineux,...). Ainsi, ce secteur Nt2 ne tolère que des installations légères temporaires.

## **ARTICLE N.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N, y compris en Np, Nr et secteurs Nt, Nt2 :**

- ✗ Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N2.
- ✗ Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers.
- ✗ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✗ Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

### **Sont interdits en secteur Np :**

- ✗ L'ouverture d'excavation et le remblaiement sans précaution d'excavations, de puits existants.
- ✗ La création de dépôts d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles, d'immondices, de détritiques, de déchets communément désignés inertes, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou par ruissellement.
- ✗ L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature, à l'exception des ouvrages d'assainissement et de consommation individuelle qui devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
- ✗ La création de plans d'eau, étangs et mares – abreuvoirs.
- ✗ La création de puits ou forages autres que ceux utilisés pour l'alimentation publique eau potable.
- ✗ La création de tout nouveau bâtiment.
- ✗ La création de nouvelles voies de communication routière.
- ✗ L'usage des pesticides.
- ✗ Le stockage non aménagé de pesticides.

Pour plus d'informations sur l'ensemble des interdictions et réglementations au sein de l'ensemble des zones du périmètre de captage, se référer à la pièce « 5.1. Annexes écrites » du Dossier d'approbation du PLU.

**De plus, en secteur inondable** reporté sur plan des risques du règlement graphique (pièce 4.2.4), sont interdits :

- ✗ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- ✗ les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**De plus, dans les espaces humides**, reporté sur le plan des prescriptions du règlement graphique (pièce 4.2.2), sont interdits :

- ✗ Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- ✗ Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

**De plus dans les zones à risque de submersion marine**, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 (Plan des risques), en zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence, sont interdits :

- ✗ les constructions nouvelles,
- ✗ les sous-sols,
- ✗ les affouillements, exhaussements ou remblais,
- ✗ les constructions légères pouvant constituer des embâcles,
- ✗ les batardeaux.

**De plus, dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques,** reportés sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 4.2.4), toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. Ainsi :

- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 0 et 1 m, il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :
  - tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
  - tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
  - les sous-sols,
  - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
  - l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol.
- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 1 m et 2,5 m, il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :
  - les sous-sols,
  - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**ARTICLE N.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Pour l'ensemble de la zone N, y compris en Np, Nr et secteurs Nt, Nt2, sont autorisés :**

- ✗ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, seules des constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés.
- ✗ Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone.

**En zone Nr, seuls pourront être autorisés les aménagements légers suivants :**

- ✗ 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 ;
- ✗ 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 ;
- ✗ La réfection des bâtiments existants ;
- ✗ 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.

Ces aménagements seront admis 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. Ils devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Sont autorisés en zone N « stricte » (hors Np, Nr et secteurs Nt, Nt2) :**

- ✗ L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Sont autorisés en secteur Nt (non compris le secteur Nt2) :**

- ✗ L'hébergement touristique sous forme de camping ou de parc résidentiel de loisirs et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- ✗ Les constructions, les équipements, les installations sous réserve d'être en lien avec les formes d'hébergements autorisés dans la zone et d'une bonne intégration dans le site (logement destiné au gardiennage, bâtiment d'accueil, bureaux, sanitaires, piscine...).
- ✗ La réhabilitation, la transformation d'usage, et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'être en lien avec les formes d'hébergements autorisés dans la zone et d'une bonne intégration dans le site (logement destiné au gardiennage, bâtiment d'accueil, bureaux, sanitaires,...).
- ✗ Les commerces et restaurants en lien avec le camping.
- ✗ Les aires de stationnement et les aires de jeux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- ✗ Le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, en vue d'habitation ou d'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- ✗ La réhabilitation des bâtiments existants à la date du présent PLU, leur extension limitée, de 30 % de la surface de plancher existante, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**En secteur Nt2, sont autorisés :**

- ✗ L'activité de camping exclusivement sous la forme d'hébergement ponctuel, de type tente, caravane, camping-car,... Les aménagements éventuellement nécessaires et les occupations admises devront tenir compte de la préservation des milieux et être pensés de façon à conserver au site son état naturel. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les résidences démontables constitutives d'un habitat permanent y sont notamment proscrits.
- ✗ Les travaux confortatifs de bâtiments existants, mais pas leur extension conformément à la loi Littoral.

**En secteur Np, sont autorisés :**

- ✗ La dérivation et le prélèvement des eaux souterraines à partir du forage de Hottot, par le SIAEP de Créances-Pirou.
- ✗ L'extension ou la rénovation des bâtiments existants et la construction d'habitations individuelles dès lors qu'ils ne sont pas une source de pollution des eaux souterraines et superficielles et qu'ils contribuent à une amélioration de la situation sanitaire existante et après avis des services compétents (avis DDASSS).

Pour plus d'informations sur l'ensemble des interdictions et réglementations au sein de l'ensemble des zones du périmètre de captage, se référer à la pièce « 5.1. Annexes écrites » du Dossier d'approbation du PLU.

**De plus, en zone inondable**, identifiée notamment par la DREAL Normandie et reportée sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 4.2.4), sont autorisées sous conditions:

- ✗ la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

**De plus sur les secteurs de risque lié au niveau marin** reportés sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 4.2.4) :

- ✗ Au sein des "zones basses situées au-dessous du niveau marin de référence" et dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- ✗ Au sein des "zones basses situées au-dessous du niveau marin de référence" et dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

**De plus, dans la zone N et le secteur Nr :**

- ✗ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- ✗ Par ailleurs, les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**I – Accès :**

**- Terrains enclavés**

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

**- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

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

**- Accès sur les voies publiques**

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

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

## II – Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

## **ARTICLE N.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

### **Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

### **Eaux pluviales**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les fonds des ouvrages réalisés devront en outre observer une distance minimale d'1 m avec la hauteur de la nappe en période de très hautes eaux.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

**En secteur Np :**

- ✗ Les puisards existants de même que les rejets aux fossés qui pourraient exister seront impérativement supprimés.
- ✗ Le contrôle des puits existants utilisés sera assuré.
- ✗ Les puits abandonnées ou insalubres seront rebouchés selon les règles de l'art.

Pour plus d'informations sur l'ensemble des interdictions et réglementations au sein de l'ensemble des zones du périmètre de captage, se référer à la pièce « 5.1. Annexes écrites » du Dossier d'approbation du PLU.

**ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Pour l'ensemble de la zone N, hormis le secteur Nt :**

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

En outre, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ni à l'extension d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une habitation ou d'un bâtiment professionnel, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance initiale existante par rapport à la voie.

**Dans le secteur Nt :**

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement du bâti existant,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour :

- les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, sous réserve qu'elles ne réduisent pas la distance par rapport à la voie,
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Pour l'ensemble de la zone N, hormis le secteur Nt :**

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

**En secteur Nt :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

**Dans l'ensemble de la zone N, y compris en Np, Nr et les secteurs Nt, Nt2 :**

Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

---

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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone N « stricte » (hors Np, Nr et secteurs Nt, Nt2) :**

Les extensions des habitations, réalisées en une ou plusieurs fois, ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment initialement construit.

### **En secteur Nt :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante et ne devront pas dépasser 50m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois, à compter de l'approbation du présent règlement.

## **ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes accolées aux habitations ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur de la construction du bâtiment initial.

Les hauteurs à respecter dans le présent article sont à comprendre entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls pourront être tolérés des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, antennes,...

En outre, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En vertu de l'article R.111-21<sup>7</sup> du Code de l'urbanisme, le permis de construire pourra 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.

### A - ASPECT DES BATIMENTS

#### **Esthétique générale :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage. Cet aspect devra, le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien avoisinant.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, il sera veillé à conserver les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins des détails (corniches, linteaux, etc...).

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

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

#### **Façade et pignon :**

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses ..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

- *Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :*

La pierre de pays devra être réutilisée en priorité pour les façades ou murs de clôtures visibles de la rue. À défaut, sont préconisés le bois ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte se rapprochera du ton des matériaux traditionnels utilisés dans la région (bruns, gris, gris colorés). Le cas échéant, les joints seront de couleur claire.

- *Pour les nouvelles constructions :*

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons des matériaux traditionnels utilisés dans la région (bruns, gris, gris colorés).

---

<sup>7</sup> Recodifié R.111-27

**Toiture :**

Les toitures des constructions devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches. L'utilisation de l'ardoise ou d'un matériau d'aspect équivalent est recommandée pour les toitures principales des habitations.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné par nature à rester apparent, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans, les bâtiments d'habitation devront être composés de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes accolées et vérandas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Les dispositions relatives à l'ensemble des règles d'aspect (toitures, façades, percements, volumétrie, matériaux) pourront ne pas être appliquées dans le cas d'une démarche de création architecturale<sup>8</sup> de qualité, de maisons à vocation écologique, d'écoconception, de limitation des besoins en énergie, d'intégration de moyens de production d'énergie propre. La bonne intégration de l'ensemble dans le paysage devra être assurée.

Ces dispositions ne s'imposent pas en outre pour les constructions et installations liées à des services publics ou d'intérêt collectif.

**B – CLOTURES**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

La hauteur des clôtures en façade ou donnant sur voie publique, ne devra pas excéder 1,50 mètre, hormis pour les portails et les plantations.

La réalisation de clôtures végétales devra privilégier l'utilisation d'essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

<sup>9</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cistus sp.*), Escallonia sp., Berbéris sp., Cotoneaster sp., Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula sp., Rosmarinus sp., Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica sp., Euphorbe characias, ...

**Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade ou donnant sur voie publique ;
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre en limite séparative de propriété.

**ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

**ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Des écrans ou merlons végétalisés seront placés afin de limiter l'impact phonique mais aussi visuel des bâtiments d'activités.

Des plantations devront masquer les stockages extérieurs, ainsi que les installations techniques.

**D'une manière générale, pour l'ensemble de la zone N, y compris en Np, Nr et secteurs, Nt, Nt2 :**

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales ou adaptés aux conditions géologiques et climatiques<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cystus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

**Pour mémoire :**

Les espaces boisés identifiés au plan de zonage sont classés au titre des articles L.113-1<sup>11</sup> et suivants du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23. La demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19<sup>12</sup> du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les détruire partiellement ou totalement sont soumis à déclaration préalable en mairie. Les haies identifiées doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le Code rural impose que les plantations doivent respecter les distances minimales suivantes :

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

**ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****En secteur Nt :**

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions et hébergement par les réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

**Pour l'ensemble de la zone N, y compris en Np, Nr et secteurs Nt, Nt2 :**

En cas d'implantation de pylônes ou antennes, leur localisation devra garantir leur moindre impact dans le paysage.

---

<sup>11</sup> Anciennement l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme

<sup>12</sup> Anciennement l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

## ZONE U

### **Extrait du rapport de présentation :**

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

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

Le changement de destination de constructions existantes est autorisé sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial.

Elle compte les secteurs suivants :

- Le **secteur Ue** ("e" comme équipements de loisirs ou sportifs, équipements culturels).
- Le **secteur Ux** qui regroupe les établissements artisanaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone urbaine, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Il s'agit notamment du Parc d'Activités de la Côte Ouest (PACO) localisé près de la RD 650, dite route touristique, et la zone du Vivier.
- Le **sous-secteur Uxc**, à vocation d'activité commerciale et de services, qui s'organise autour du pôle commercial de Carrefour Market.

## **ARTICLE U.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits dans toute la zone U (y compris les secteurs Ue, Ux et Uxc) :**

- \* L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- \* Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- \* Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ;
- \* Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- \* Les exhaussements et affouillements autres que ceux autorisés à l'article U2 ;

### **Sont interdits en zone U et dans les secteurs Ue et Uxc :**

- \* Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ;
- \* Les nouveaux bâtiments d'activités économiques de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

### **De plus, sont également interdits en secteurs Ue, Ux, Uxc :**

- \* Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2.

### **De plus, sont également interdits en secteur Ue :**

- \* Les bâtiments d'activités destinés au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie.

### **Et en secteur Uxc, sont également interdits :**

- \* Les bâtiments d'activités destinés à l'industrie.

**De plus, en secteur inondable** reporté sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 4.2.4), sont interdits :

- \* tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- \* les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**Dans les zones à risque de remontée de nappe**, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 « Plan des risques », toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- \* tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),

- \* tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- \* les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols ;
- \* les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**De plus dans les zones à risque de submersion marine**, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 (Plan des risques), en zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence, sont interdits :

- \* les sous-sols,
- \* les affouillements, exhaussements ou remblais,
- \* les constructions légères pouvant constituer des embâcles,
- \* les batardeaux.

## **ARTICLE U.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone U (y compris les secteurs Ue, Ux et Uxc), sont autorisés :**

- \* Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone.
- \* Les annexes aux bâtiments d'habitation

**En zone U et dans le secteur Uxc, sont autorisés :**

- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur activité soit compatible avec la proximité d'habitations et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances sur ces dernières.

**En zone U et dans le secteur Ux, sont autorisés :**

- \* Les extensions des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être liés à l'activité maraîchère.

**En secteur Ue, sont autorisés :**

- \* Les constructions et installations sous réserve d'être liées à des services publics ou d'intérêt collectif.
- \* La construction de logements, ou la réhabilitation de bâtiments existants en logements, sous réserve que ces derniers soient d'intérêt collectif, social, ou destinés à un hébergement temporaire.

**En secteurs Ux et Uxc, sont autorisés :**

- ✗ Les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées aux bâtiments d'activité.

**De plus, dans la zone U :**

- ✗ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- ✗ Par ailleurs, les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**ARTICLE U.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****I - Accès :****- Terrains enclavés :**

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

**- Adaptation des accès à l'opération envisagée :**

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

**- Accès sur les voies publiques :**

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

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

**II - Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours. .

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

## **ARTICLE U.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

### **Assainissement des eaux usées :**

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

### **Eaux pluviales :**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les fonds des ouvrages réalisés devront en outre observer une distance minimale d'1 m avec la hauteur de la nappe en période de très hautes eaux.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

## **ARTICLE U.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

### **En zone U « stricte » (hors secteurs Ue, Ux et Uxc) :**

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les nouvelles constructions devront le respecter.

A défaut d'alignement, la distance maximale de la façade ou du pignon par rapport à l'axe de la voirie est fixée à 20 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- aux annexes et dépendances dès lors que leur localisation ne réduit pas la distance de l'alignement de fait par rapport à la voie,
- à l'extension d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'alignement de fait par rapport à la voie,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En secteurs Ux, Uxc, Ue :**

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour :

- les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, sous réserve qu'elles ne réduisent pas la distance initiale existante par rapport à la voie,
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans tous les cas (zone U et secteurs Ux, Uxc, Ue) :**

Les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est demandé devant l'ouverture d'un nouveau portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

---

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

---

**En zone U, ainsi que dans les secteurs Uxc et Ue :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les annexes aux habitations, qui, si elles ne sont pas en limites séparatives, pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de ces dernières,
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

**En secteur Ux :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

**Pour l'ensemble de la zone U (y compris les secteurs Ux, Uxc, Ue) :**

Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

**En secteurs Ux et Uxc :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction dans des volumes à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **A - Pour les constructions à destination d'habitation :**

- ✘ La hauteur des nouvelles habitations ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.
- ✘ La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- ✘ La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- ✘ Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur de la construction du bâtiment initial.

### **B - Pour les bâtiments d'activités économiques :**

- ✘ La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les hauteurs à respecter dans le présent article sont à comprendre entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls pourront être tolérés des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, antennes,...

En outre, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Dans la zone U, non compris les secteurs Ue, Ux et Uxc:**

### A - ASPECT DES BATIMENTS

#### **Esthétique générale :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes, y compris leurs annexes, devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage. Cet aspect devra, le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien avoisinant.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, il sera veillé à conserver les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins des détails (corniches, linteaux, etc...).

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

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

#### **Façade et pignon :**

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses ..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

- *Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :*

La pierre de pays devra être réutilisée en priorité pour les façades ou murs de clôtures visibles de la rue. À défaut, sont préconisés le bois ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte se rapprochera du ton des matériaux traditionnels utilisés dans la région (bruns, gris, gris colorés). Le cas échéant, les joints seront de couleur claire.

#### **Toiture :**

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches. L'utilisation de l'ardoise ou d'un matériau d'aspect équivalent est recommandée pour les toitures principales des habitations.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné par nature à rester apparent, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans :

- les bâtiments d'habitation devront être composés de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes et vérandas.
- les bâtiments professionnels présenteront une pente de toit comprise entre 30 et 45 degrés.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

#### **Ouverture :**

Les nouvelles ouvertures principales des bâtiments d'activités servant au conditionnement, au stockage ainsi que pour la station de lavage, ne seront pas orientées vers les zones habitées dans la perspective de réduire les nuisances olfactives et sonores.

Les dispositions relatives à l'ensemble des règles d'aspect (toitures, façades, percements, volumétrie, matériaux) pourront ne pas être appliquées dans le cas d'une démarche de création architecturale<sup>13</sup> de qualité, de maisons à vocation écologique, d'écoconception, de limitation des besoins en énergie, d'intégration de moyens de production d'énergie propre. La bonne intégration de l'ensemble dans le paysage devra être assurée.

Ces dispositions ne s'imposent pas en outre pour les constructions et installations liées à des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **B – CLOTURES**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

La hauteur des clôtures en façade ou donnant sur voie publique, ne devra pas excéder 1,50 mètre, hormis pour les portails et les plantations.

La réalisation de clôtures végétales devra privilégier l'utilisation d'essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques<sup>14</sup>.

#### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade ou donnant sur voie publique ;
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre en limite séparative de propriété.

---

<sup>13</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

<sup>14</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arborescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cystus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

**En secteurs Ux et Uxc :****A - ASPECT DES BATIMENTS****Esthétique générale :**

Les constructions devront présenter des volumes, formes, et percements simples.

Les façades feront l'objet d'une attention particulière en terme de qualité tant sur le plan architectural qu'au regard des matériaux utilisés, notamment pour celles donnant sur la RD650.

Les couleurs des façades et toitures devront favoriser leur insertion dans la zone et dans le paysage. Elles resteront discrètes (gris et bruns), excepté éventuellement pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Leurs tons seront moyens (ni trop clairs, ni trop foncés). Le blanc et le noir sont interdits

Les matériaux seront mats et non réfléchissants.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf impossibilité technique, les antennes devront être intégrées au volume bâti.

**Toiture :**

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné par nature à rester apparent, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans, les bâtiments professionnels présenteront une pente de toit comprise entre 30 et 45 degrés.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

**Ouverture :**

Les nouvelles ouvertures principales des bâtiments d'activités servant au conditionnement, au stockage ainsi que pour la station de lavage, ne seront pas orientées vers les zones habitées dans la perspective de réduire les nuisances olfactives et sonores.

## **B - CLOTURES**

Les clôtures seront constituées de préférence de haies vives (essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques à privilégier<sup>15</sup>), de grilles ou de grillages.

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

---

<sup>15</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cistus sp.*), Escallonia sp., Berbéris sp., Cotoneaster sp., Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula sp., Rosmarinus sp., Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica sp., Euphorbe characias, ...

## **ARTICLE U.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

### **Pour mémoire :**

Un retrait minimal de 5 mètres est demandé devant l'ouverture d'un nouveau portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

## **ARTICLE U.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Des haies vives devront être plantées en bordure des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière avec une zone Agricole ou Naturelle.

### **De plus, en secteurs Ue, Ux, Uxc :**

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans l'environnement par des plantations d'accompagnement.

Des plantations devront masquer les stockages extérieurs, ainsi que les installations techniques.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, doivent être aménagés et entretenus en espace vert ou planté.

### **D'une manière générale, pour l'ensemble de la zone U, y compris les secteurs Ue, Ux, Uxc :**

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales ou adaptés aux conditions géologiques et climatiques<sup>16</sup>.

### **Pour mémoire :**

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19<sup>17</sup> du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les détruire partiellement ou

---

<sup>16</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cystus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

<sup>17</sup> Anciennement l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

totalément sont soumis à déclaration préalable en mairie. Les haies identifiées doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le Code rural impose que les plantations doivent respecter les distances minimales suivantes :

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

#### **ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

En cas d'implantation de pylônes ou antennes, leur localisation devra garantir leur moindre impact dans le paysage.

## ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, électricité...).

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 règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du Code de l'urbanisme).

Le **secteur 1AUx** correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activité artisanale.

## **ARTICLE 1AU.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits en zone 1AU et secteur 1AUx :**

- ✗ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✗ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- ✗ Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation de résidences mobiles de loisirs.
- ✗ Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- ✗ Les exhaussements et affouillements autres que ceux autorisés à l'article 1AU2.

### **Sont également interdits en zone 1AU :**

- ✗ Les constructions à vocation agricole, industrielle ou d'entrepôt, ainsi que tout bâtiment à vocation d'activités économiques de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Sont également interdits en secteur 1AUx :**

- ✗ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU.2.

**Dans les zones à risque de remontée de nappe**, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 (Plan des risques), sont interdits :

- ✗ les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

## **ARTICLE 1AU.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En zone 1AU et secteur 1AUx, sont autorisés :**

- ✗ Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone.

### **En zone 1AU, sont autorisés :**

- ✗ Les constructions à destination de commerce ou d'artisans, sous réserve que leur activité soit compatible avec la proximité d'habitations.

### **En secteur 1AUx, sont autorisés :**

- ✗ Les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées aux bâtiments d'activité.

**Dans les zones à risque de submersion marine**, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 4.2.4 « Plan des risques », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence :

- les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre sous la cote du niveau de référence :
  - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge

## **ARTICLE 1AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **I – Accès :**

#### **- Terrains enclavés**

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

#### **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

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

#### **- Accès sur les voies publiques**

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

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

### **II – Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

## **ARTICLE 1AU.4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

### **Assainissement des eaux usées :**

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

### **Eaux pluviales :**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les fonds des ouvrages réalisés devront en outre observer une distance minimale d'1 m avec la hauteur de la nappe en période de très hautes eaux.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

### **Electricité et autres réseaux secs :**

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, et de téléphone à l'intérieur des opérations d'ensemble seront enterrés.

## **ARTICLE 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

### **En zone 1AU :**

Les nouvelles constructions devront :

- pour les constructions implantées le long de la rue du Mesnil : être implantées entre 5 et 8 mètres de l'alignement de la voie, en fonction du retrait et alignement déjà observé sur la rue.
- pour les autres nouvelles habitations : être implantées plus en retrait de la voie et avoir un alignement plus souple.
- pour toutes les nouvelles constructions, respecter une distance maximale de 20 mètres entre la façade ou le pignon par rapport à l'axe de la voirie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes et dépendances qui devront néanmoins respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.

### **En secteur 1AUx :**

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans tous les cas (zone 1AU et secteur 1AUx) :**

Les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est demandé devant l'ouverture d'un portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les garages donnant sur une voie publique ou privée.

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

### **Dans la zone 1AU :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises pour les annexes aux habitations, qui, si elles ne sont pas en limites séparatives, pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de ces dernières.

**En secteur 1AUx :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

**Pour l'ensemble de la zone 1AU et le secteur 1AUx :**

Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****En secteur 1AUx :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****A - Pour les constructions à destination d'habitation :**

- ✗ La hauteur des habitations ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.
- ✗ La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- ✗ La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**B - Pour les bâtiments d'activités économiques :**

- ✗ La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les hauteurs à respecter dans le présent article sont à comprendre entre le point le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls pourront être tolérés des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, antennes,...

En outre, les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Dans la zone 1AU, non compris le secteur 1AUx :**

#### **A - ASPECT DES BATIMENTS**

##### **Esthétique générale :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes, y compris leurs annexes, devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage. Cet aspect devra, le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien avoisinant.

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

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

##### **Façade et pignon :**

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses ..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

##### **Toiture :**

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches. L'utilisation de l'ardoise ou d'un matériau d'aspect équivalent est recommandée pour les toitures principales des habitations.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures apparentes, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans, les bâtiments d'habitation devront être composés de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes et vérandas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Les dispositions relatives à l'ensemble des règles d'aspect (toitures, façades, percements, volumétrie, matériaux) pourront ne pas être appliquées dans le cas d'une démarche de création architecturale<sup>18</sup> de qualité, de maisons à vocation écologique, d'écoconception, de limitation des besoins en énergie, d'intégration de moyens de production d'énergie propre. La bonne intégration de l'ensemble dans le paysage devra être assurée.

Ces dispositions ne s'imposent pas en outre pour les constructions et installations liées à des services publics ou d'intérêt collectif.

---

<sup>18</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

## B – CLOTURES

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

La hauteur des clôtures en façade ou donnant sur voie publique, ne devra pas excéder 1,50 mètre, hormis pour les portails et les plantations.

La réalisation de clôtures végétales devra privilégier l'utilisation d'essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques<sup>19</sup>.

### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade ou donnant sur voie publique ;
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre en limite séparative de propriété.

## En secteur 1AUx :

### A - ASPECT DES BATIMENTS

#### **Esthétique générale :**

Les constructions devront présenter des volumes, formes, et percements simples.

Les façades feront l'objet d'une attention particulière en terme de qualité tant sur le plan architectural qu'au regard des matériaux utilisés.

Les couleurs des façades et toitures devront favoriser leur insertion dans la zone et dans le paysage. Elles resteront discrètes (gris et brun), excepté éventuellement pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Leurs tons seront moyens (ni trop clairs, ni trop foncés). Le blanc et le noir sont interdits

Les matériaux seront mats et non réfléchissants.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf impossibilité technique, les antennes devront être intégrées au volume bâti.

---

<sup>19</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cistus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

**Toiture :**

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné par nature à rester apparent, sont interdites.

Dans le cas de toiture à pans, les bâtiments professionnels présenteront une pente de toit comprise entre 30 et 45 degrés.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires, ces derniers ne devront pas émerger significativement du pan de la toiture et faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

**Ouverture :**

Les nouvelles ouvertures principales des bâtiments d'activités servant au conditionnement, au stockage ainsi que pour la station de lavage, ne seront pas orientées vers les zones habitées dans la perspective de réduire les nuisances olfactives et sonores.

**B - CLOTURES**

Les clôtures seront constituées de préférence de haies vives (essences locales ou adaptées aux conditions géologiques et climatiques à privilégier<sup>20</sup>), de grilles ou de grillages.

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

**ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

**Pour mémoire :**

Un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est demandé devant l'ouverture d'un portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les garages donnant sur une voie publique ou privée.

<sup>20</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cystus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camelia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

## **ARTICLE 1AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Des haies vives devront être plantées en bordure des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière avec une zone Agricole ou Naturelle.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans l'environnement par des plantations d'accompagnement.

### **En secteur 1AUx :**

Des plantations devront masquer les stockages extérieurs, ainsi que les installations techniques.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, doivent être aménagés et entretenus en espace vert ou planté.

### **D'une manière générale, pour l'ensemble de la zone 1AU et le secteur 1AUx :**

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales ou adaptés aux conditions géologiques et climatiques<sup>21</sup>.

### **Pour mémoire :**

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19<sup>22</sup> du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les détruire partiellement ou totalement sont soumis à déclaration préalable en mairie. Les haies identifiées doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le Code rural impose que les plantations doivent respecter les distances minimales suivantes :

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

---

<sup>21</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir :

**En EPR :** Pour les arbres : Saule blanc (*Salix alba*), Saule marsault, Saule roux cendré, Peuplier blanc (*Populus alba*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Saule roux cendré, Sureau

**Hors EPR :** Pour les arbres : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun, Pin noir (*Pinus nigra*) (à planter avec modération cependant), Frêne (*Fraxinus sp.*), Albizia, Sorbier (*Sorbus sp.*)

Pour les arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Charme, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Genêt, Ajonc (*Ulex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Bruyère arbrescente (*Erica arborea*), Tamaris (*Tamarix sp.*), Rosier (*Rosa sp.*), Spartier à tiges de jonc (*Spartium junceum*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Lavatère (*Lavatera sp.*), Hortensia (*Hortensia sp.*), Viorne (*Viburnum sp.*), Ciste (*Cistus sp.*), Escallonia *sp.*, Berbéris *sp.*, Cotoneaster *sp.*, Camélia, Rhododendron,...

Pour les petits arbustes : Lavendula *sp.*, Rosmarinus *sp.*, Santoline (*Santolina sp.*), Sauge (*Salvia sp.*), Gypsophile paniculé (*Gypsophila paniculata*), Fenouil commun (*Foeniculum*), Népétas (*Nepeta*), Erica *sp.*, Euphorbe characias, ...

<sup>22</sup> Anciennement l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

---

**ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

En cas d'implantation de pylônes ou antennes, leur localisation devra garantir leur moindre impact dans le paysage.