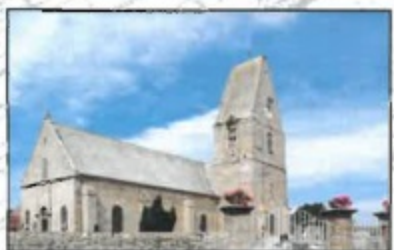


SOUS-PRÉFECTURE  
REÇU LE :

02 MARS 2016

DE CHERBOURG



## PIECE 5 RÈGLEMENT

# Plan Local d'Urbanisme de Montfarville

*Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du : 15 Février 2016*

*Réalisation : E.A.U*



Le Maire,

  
François LECŒUR.

## GESTION DU DOCUMENT

### REFERENCES DU DOCUMENT

Référence interne	PLU-Montfarville-pièce 5
Date	4 novembre 2015

### REDACTION DU DOCUMENT

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Laure FLANDRE
Autre(s) auteur(s)	Erwan BACONNIER, Marine PROMPT
Contrôle qualité	Véronique BISSON

### SUIVI DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
V1	01/08/2010	Version d'origine	
V2	30/01/2012		Article 11 + corrections diverses
V3	07/02/2012		Corrections suite réunion 01/02 + rédaction zones 1AU et 2AU
V4	30/07/2012		Corrections suite à réunion du 13/07/2012
V7	12/10/2012		Modifications suite à réunion PPA
V8	04/11/2015		Modifications suite à l'enquête publique et aux avis des PPA



## SOMMAIRE

Dispositions générales 4

Dispositions applicables dans les zones urbaines 12

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser 34

Dispositions applicables dans la zone agricole 52

Dispositions applicables dans la zone naturelle 61





## TITRE 1

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme

- Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune, y compris en mer.

## 2. Cadre juridique

### DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC, RESTANT APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLU

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 (sauf dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), qui sont réputés d'ordre public.
- Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme :**
  - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :**
  - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- Article R. 111-15 du Code de l'urbanisme :**
  - « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :**
  - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme demeurent applicables, sauf pour les constructions situées en zone naturelle et agricole et dans les secteurs soumis à risque de submersion marine. Elles permettent :
  - la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou



démolies depuis moins de 10 ans,

- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs – sans extension – lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### ADAPTATIONS MINEURES

- En application de l'article R. 123-1-9 du Code de l'urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

#### LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

- Comme le permet l'article R. 123-10-1, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet, **sauf dans les zones à urbaniser**. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement.

#### STATIONNEMENT

- En application de l'article L. 123-1-12, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

- En outre, « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- En application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme :
  - « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux



s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

#### ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R. 421-23 h), les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- Les modalités de leur protection sont définies par les articles 13 des règlements de zones.

#### CLOTURES

- Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

#### AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme.
- Ces autres règles sont pour certaines rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, etc.)
- Pour les autres (code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc.), le constructeur devra s'assurer de leur

respect.

### 3. Division du territoire en zones

- Le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des « secteurs », pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.
- **Les zones urbaines (zones « U »)**
  - Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.
  - Le règlement comporte 3 zones urbaines : UB, UI et UE.
- **Les zones à urbaniser (zones « AU »)**
  - Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine existante, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règlements.
  - Ces zones, actuellement non urbanisées, ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation.
  - Pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, un renforcement des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement sont nécessaires. Elles sont donc zonées en 2AU.
- **La zone agricole (« zone A »)**
  - Elle concerne les terrains dédiés à l'activité agricole.
  - Les micro-secteurs bâtis non dédiés à l'activité agricole



existants au sein de la zone A font l'objet de secteurs Ah. Ils ne peuvent connaître d'extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

- **La zone naturelle (« zone N »)**
  - Elle présente un caractère naturel et comporte plusieurs secteurs, en fonction de leurs caractéristiques ou de l'occupation du sol..

#### 4. Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

#### 5. Emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par le tableau figurant sur ce plan.
- A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le

plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme, si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé.

#### 6. Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine parfois une règle plus souple (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation, qui définit plus finement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.



## 7. Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable.
- Au delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles du lotissement ne demeurent applicables que si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.
- Les lotissements dont les règles sont maintenues sont listés dans les annexes du présent PLU.

## 8. Définitions

### Emprises publiques :

- Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 tous les espaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, ... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

### Accès :

- L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

### Annexe :

- Partie accessoire à la construction principale, et dont la superficie ne

peut excéder 20 m<sup>2</sup> de surface plancher. Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire, ne sera pas considérée comme une annexe.

### Destinations des constructions

#### **Habitation**

- Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres d'hôtes et gîtes.

#### **Hébergement hôtelier**

- Cette vocation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuité.

#### **Commerce**

- Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.), directement accessibles à la clientèle.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface plancher totale.

#### **Artisanat**

- Il s'agit des constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux autres activités précitées.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface plancher totale.



**Bureaux**

- Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage tels que définis ci-avant.

**Industrie**

- Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface plancher totale.

**Entrepôt**

- Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux, y compris lorsque les locaux sont liés à une autre activité, si leur surface plancher excède 30 % de la surface plancher totale des constructions.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercées par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.)

**Exploitation agricole**

- Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaire pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc.

- Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions (cf. article 2) mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

**Logement en accession aidée**

- Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destinés à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

**Logement locatif social**

- Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

**Véranda**

- Galerie vitrée de structure légère, adossée au mur d'une maison. Elle est majoritairement vitrée mais elle comporte parfois un muret dans sa partie basse ou peut être couverte d'un matériau opaque en toiture.

**Voies :**

- Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.



Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

## 9. Prise en compte du risque de submersion marine

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- **Dans les zones situées plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal ("zones basses - 1m") :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Les zones « bande 100m » derrière un ouvrage de protection (bande de précaution – rupture d'ouvrage) :** toute nouvelle construction est interdite. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- **Dans les zones situées de 0 à moins d'un mètre au dessous du niveau marin centennal (« zones basses ») :** 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. 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.
- **Dans les zones situées de 0 à moins d'un mètre au dessus du niveau**

**marin centennal ("zones basses + 1m") :** toutes les constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

## 10. Prise en compte du risque de remontée de nappes

- Dans les zones inondables soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, les constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements sont interdits.

## 11. Prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau

- Dans les secteurs de 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Dans les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).





## TITRE 2

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB se caractérise par la forte présence d'un tissu traditionnel. Elle se compose de deux secteurs :

- le bourg de Montfarville, présentant un enjeu patrimonial fort du fait, notamment, de la présence de l'Eglise Notre Dame (UBa),
- et le village du Castel (UBb).

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation ;
- Les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

#### 1.2. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques de remontée de nappes

- Dans les secteurs de 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Dans les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Rappel :** Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mât et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat et les



extensions de bâti agricole existant, à condition :

- que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
- et, pour les éoliennes, qu'elles soient situées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux constructions principales destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées au commerce à condition :
  - que leur surface plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (limite entre l'espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Les voies constituent des emprises publiques ou privées permettant de desservir plusieurs propriétés distinctes. Les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

#### 3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

#### 3.2. Voiries publiques et privées

##### **3.2.1. Disposition générale**

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

##### **3.2.2. Voies nouvelles**

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :



- avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
  - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
  - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
- Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 50 mètres,
  - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3 mètres,
  - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.

### 3.2.3. Voies et chemins accessibles aux piétons

- Les voies et chemins identifiés au titre de l'article L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1. Gestion de l'eau

#### 4.1.1. Assainissement

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public

d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect des normes en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.1.2. Eaux pluviales

- Des solutions permettant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention, récupération,...), doivent être privilégiées.
- Lorsque la construction est desservie par un réseau collectif d'eaux pluviales, alors la construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans ce réseau. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.

#### 4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes et abris de jardin, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### 4.3. Déchets

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas



les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte).
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptés dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

### 6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait de 3 à 6 mètres,
  - ou avec un retrait identique à celui d'une construction principale existante implantée sur un terrain mitoyen, à moins de 6 mètres de l'alignement.
- En cas de retrait, l'alignement doit être constitué par un mur d'apparence pierre, réalisé dans le respect des dispositions de l'article 11.

### 6.2. Dispositions particulières

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains ayant des façades sur plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou



aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- A l'alignement,
- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### **7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
  - ou en retrait d'au moins 3 mètres.

### **7.2. Dispositions applicables aux autres limites**

- Les constructions doivent être implantées :
  - avec un retrait d'au moins 3 mètres,
  - ou, pour les constructions annexes et abris de jardin, sur la limite.

### **7.3. Dispositions particulières**

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction

existante, sont implantées :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral de la construction existante.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### **9.1. Disposition générale**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60%

### **9.2. Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol maximum des constructions comprenant du



commerce est fixée à 70 %

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
  - 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - 11 m au faîtage
  - et 3 niveaux (R+1+combles)
- Une hauteur différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (cheminées, etc.) est de :
  - 1,50 mètres au delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes pour les cheminées,
  - et 1 mètre pour les autres éléments techniques.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la

rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### 11.1. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone

#### 11.1.1. Disposition générale

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

#### 11.1.2. Parti architectural

- Volume et façades
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
  - Le choix des couleurs doit être fait conformément à la colorimétrie annexée au présent règlement.
  - Les façades en pierres ne peuvent être recouvertes (enduit, isolation par l'extérieur, etc.). A l'inverse, lorsque les caractéristiques architecturales, la nature de la pierre et la mise en œuvre de l'enduit montrent que la construction est faite pour être enduite, alors leur enduit sera restauré ou remplacé, sans que la pierre ne réapparaisse.



- Toitures
  - Les toitures en pente doivent être de couleur grise, gris vert ou gris bleu, d'apparence ardoise naturelle ou pierre bleue.
- Ouvertures
  - Les fenêtres des façades doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.
  - Sauf dans le choix d'une architecture résolument contemporaine, les fenêtres seront de préférence composées de deux vantaux, avec une ouverture à la française et de petits bois structurels (2 maximum par vantail), ou, à défaut, réalisés en applique (et non incorporés entre deux vitrages). L'occlusion est réalisée de préférence par des volets traditionnels (volets battants intérieurs ou extérieurs, peints). Lorsqu'ils existent, ils doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.
  - En cas de volet roulant, le caisson doit être intérieur.
  - Les lucarnes sont autorisées à condition :
    - d'être réalisées à l'aplomb de la façade,
    - de préférence dans l'axe des fenêtres de niveaux inférieurs,
    - dans des proportions inférieures à celles des autres ouvertures.
- Balcons et vérandas
  - Les balcons et loggias sont interdits.
  - Les vérandas doivent présenter des volumes simples (toit monopente, forme carrée ou rectangulaire), une structure fine, de préférence d'apparence bois ou acier, ou éventuellement en aluminium, et peu visible et des vitres non teintées. Elles doivent s'intégrer dans le cadre d'un projet architectural global.

### 11.1.3. Extensions des constructions existantes

- Les extensions sur une construction existante doivent respecter les prescriptions décrites au 11.1.
- Elles doivent reprendre la logique volumétrique et architecturale de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. La toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.

### 11.1.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque est autorisée, à condition :
  - d'avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture,
  - et,
    - Sur les extensions, nouvelles constructions ou sur toute nouvelle toiture : qu'ils soient totalement intégrés à l'architecture du bâtiment, sans surépaisseur,
    - Sur les toitures existantes : qu'ils ne créent pas de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

### 11.1.5. Constructions annexes et abris de jardin

- Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.
- Les abris de jardin ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## 11.2. Dispositions applicables en outre dans le secteur UBa

- Volume et façades
  - Le volume des constructions, ou des éléments de bâtis, doit



- être simple, en se référant au bâti traditionnel présent dans la zone.
- Le plan des constructions doit être rectangulaire, ou composé d'un jeu de rectangles
- Toitures
  - Les toitures des constructions principales doivent être à deux pentes symétriques, de 42° ou 60°, appuyées sur le même faîtage, à l'exception des bâtiments non visibles depuis l'église pour lesquels un parti architectural contemporain et bioclimatique pourrait être admis.
  - Le dératellement doit avoir une hauteur d'au moins 1 mètre.
  - Elles peuvent également comporter quatre pentes : deux pentes principales organisées de part et d'autre du faîtage, et deux croupes.
  - Les toitures des extensions et annexes accolées à la construction principale, dont la hauteur au faîtage n'excède pas la hauteur à l'égout de la construction initiale, peuvent également être monopentes, avec une inclinaison 20 à 30°.
- Ouvertures
  - Les fenêtres doivent être alignées horizontalement et verticalement.
  - Elles doivent être rectangulaires, et plus au moins 1,5 fois plus hautes que larges.
  - Les volets roulants sont interdits, sauf pour le remplacement de volets roulants existants. Dans ce cas, les caissons ne doivent pas être situés à l'extérieur.
- Balcons et vérandas

- Les vérandas doivent être réalisées à l'arrière des constructions. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **11.3. Dispositions applicables en outre dans le secteur UBb**

- Les constructions peuvent également se référer à une architecture résolument moderne et contemporaine, dès lors que les dispositions énoncées à l'article 11.1. sont respectées, et que l'insertion des constructions est assurée par des références (matériaux, volume, ...) à l'architecture traditionnelle.

### **11.4. Dispositions applicables aux clôtures**

- Clôtures sur rue :
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur au nu extérieur :
    - de 0,90 mètre au minimum ;
    - et 1,80 mètres au maximum.
  - Elles doivent être constituées :
    - d'un mur d'apparence pierre, pouvant être doublé d'une haie ;
    - ou d'une haie vive.
- Clôtures en limite séparative :
  - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à 1,80 mètres.
  - Il peut s'agir de :
    - clôtures en apparence bois suivant la courbe du terrain ;
    - d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple torsion sur poteaux métalliques.
- Les haies doivent être composées de préférence d'essences locales ou



maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont prosrites.

### **11.5. Éléments techniques**

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

## **ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1. Dispositions générales**

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une construction de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface plancher, alors 2 places de stationnement devront être réalisées.

### **12.2. Nombre de places de stationnement exigées**

#### **Constructions destinées à l'habitation**

- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées au bureau**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées au commerce**

- Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.

#### **Constructions destinées à l'artisanat**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Elles devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons.

#### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

## **ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Espaces libres et plantations**

- 50% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.
- Les haies et plantations doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que



toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

### **13.2. Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

### **13.3. Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du code forestier.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

- Non réglementé



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone UE correspond au cimetière.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Rappel :** Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au cimetière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.)

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (limite entre l'espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Les voies constituent des emprises publiques ou privées permettant de desservir plusieurs propriétés distinctes. Les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

#### 3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.

#### 3.2. Voiries publiques et privées

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation



publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### 3.2.3. Voies et chemins accessibles aux piétons

- Les voies et chemins identifiés au titre de l'article L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptés dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les nouveaux bâtiments doivent être implantés :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.
- Pour les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les nouveaux bâtiments doivent être implantés :
  - sur la ou les limite(s) séparative(s),
  - ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.
- Pour les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante.



## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 5 mètres à l'acrotère

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### 11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

### 11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur au nu extérieur :
    - de 0,90 mètre au minimum ;
    - et 1,80 mètres au maximum.
  - Elles doivent être constituées :
    - d'un mur d'apparence pierre, pouvant être doublé d'une haie ;
    - ou d'une haie vive.
- Clôtures en limite séparative :
  - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à 1,80 mètres.
  - Il peut s'agir de :
    - clôtures d'apparence bois suivant la courbe du terrain ;
    - d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple torsion sur poteaux métalliques.



- Les haies doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

### ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

### ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion des constructions dans l'environnement.
- Les haies et plantations doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

### ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

### ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non règlementé

### ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- Non règlementé



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

La zone UE a vocation à recevoir les activités économiques.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
- Les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Rappel** : Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mât et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat et les extensions de bâti agricole existant, à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
  - et, pour les éoliennes, qu'elles soient situées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux constructions principales destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées au commerce à condition que leur surface plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles sont destinées au logement de fonction des personnes nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités et qu'elles soient inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).



## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (limite entre l'espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Les voies constituent des emprises publiques ou privées permettant de desservir plusieurs propriétés distinctes. Les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

### **3.2. Voiries publiques et privées**

#### **3.2.1. Disposition générale**

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **3.2.2. Voies nouvelles**

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 50 mètres,
  - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3mètres,
  - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.

#### **3.2.3. Voies et chemins accessibles aux piétons**

- Les voies et chemins identifiés au titre de l'article L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.



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

### 4.4. Gestion de l'eau

#### 4.1.1 .Assainissement

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect des normes en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.1.2. Eaux pluviales

- Des solutions permettant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention, récupération,...), doivent être privilégiées.
- Lorsque la construction est desservie par un réseau collectif d'eaux pluviales, alors la construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans ce réseau. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.

### 4.5. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes et abris de jardin, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### 4.6. Déchets

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte).
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.



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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptés dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

### 6.3. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - de 6 mètres minimum,
  - ou avec un retrait identique à celui d'une construction principale existante implantée sur un terrain mitoyen.

### 6.4. Dispositions particulières

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.

- Pour les terrains ayant des façades sur plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité débouche sur une voie au sens de l'article 6.

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
  - ou en retrait d'au moins 3 mètres.

### 7.2. Dispositions applicables aux autres limites

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres.

### 7.3. Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions, dans la limite de la hauteur de la construction



existante, sont implantées :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral de la construction existante.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### 9.1. Disposition générale

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80%

### 9.2. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
  - 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
  - 11 m au faitage.
- Une hauteur différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (cheminées, etc.) est de :
  - 1,50 mètres au delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes pour les cheminées,
  - et 1 mètre pour les autres éléments techniques.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### **11.1. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Façades :
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

### **11.2. Dispositions applicables aux clôtures**

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie doublé de haies vives composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

## **ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1. Dispositions générales**

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas

d'extension d'une construction existante, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une construction de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface plancher, alors 2 places de stationnement devront être réalisées.

### **12.2. Nombre de places de stationnement exigées**

#### **Constructions destinées à l'industrie**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées à l'entrepôt**

- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées au bureau**

- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées au commerce**

- Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.
- A compter de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

#### **Constructions destinées à l'artisanat**

- 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible



d'accueillir en même temps.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. Espaces libres et plantations

- 20% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.
- Les haies et plantations doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

### 13.2. Aires de stationnement

- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

## ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- Non réglementé



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UT

La zone UT correspond au camping l'Indiana, situé en continuité du village de Barfleur.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception des constructions et installations énoncées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Rappel :** Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

#### 1.2. Dispositions générales

- Les installations diverses, à condition d'être nécessaires :
  - à la fréquentation de la zone par le public,
  - ou à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :

- à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
- ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.)
- Le stationnement de caravanes ou camping-cars, à condition que leur durée n'excède pas 3 mois consécutifs.
- Les nouveaux aménagements, à condition :
  - qu'ils soient liés à l'exploitation du camping,
  - et qu'ils soient conçus de sorte à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et habitations légères de loisir.
- Les habitations légères de loisirs à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.
- Les autres constructions et installations, quelle que soit leur destination (loges de gardien, équipements communs, commerces, sport et loisirs), à condition qu'elles soient liées à l'exploitation du camping,
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition que leur présence soit compatible avec l'activité de camping, au regard des nuisances générées et du risque créé.

#### 2.2. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques de remontée de nappes

- Dans les secteurs de 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;



- Dans les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (limite entre l'espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Au contraire, les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.

### **3.2. Voiries publiques et privées**

#### **3.2.1. Disposition générale**

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **3.2.2. Voies nouvelles**

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
  - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
  - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
- Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres.

#### **3.2.3. Voies et chemins accessibles aux piétons**

- Les voies et chemins identifiés au titre de l'article L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Rappel :** La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales, annexé au



présent PLU.

#### **4.1. Gestion de l'eau**

##### **4.1.1 .Assainissement**

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect des normes en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.1.2. Eaux pluviales**

- Des solutions permettant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention, récupération,...), doivent être privilégiées.
- Lorsque la construction est desservie par un réseau collectif d'eaux pluviales, alors la construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans ce réseau. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.

#### **4.2. Électricité – télécommunications**

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, abris de jardin et des constructions destinées à l'exploitation agricole, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique,

lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **4.3. Déchets**

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte).
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.

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

- Non réglementé



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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptés dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
  - dans le respect des dispositions précédentes,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- à l'alignement,
- ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- 
- 

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

### 7.2 Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes, les extensions peuvent être implantées :
  - dans le respect des dispositions précédentes,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
  - à l'alignement,
  - ou en retrait d'au moins 1 mètre.



## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50%
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.*

- La hauteur maximale des constructions est de :
  - 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - 11 m au faîtage.
  - et 3 niveaux (R+1+combles)

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### 11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le choix des couleurs doit être fait conformément à la colorimétrie annexée au présent règlement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 11.2. Dispositions applicables aux clôtures (hors clôtures agricoles)

- Clôtures sur rue :
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur au nu extérieur :
    - de 0,90 mètre au minimum ;
    - et 1,80 mètres au maximum.
  - Elles doivent être constituées :



- d'un mur d'apparence ton pierre, pouvant être doublé d'une hale ;
  - ou d'une hale vive.
- Clôtures en limite séparative :
    - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à 1,80 mètres.
    - Il peut s'agir de :
      - clôtures en bois suivant la courbe du terrain ;
      - ou d'un grillage simple torsion sur poteaux métalliques doublé d'une hale vive.

## ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

## ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Eléments de paysages protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,

- elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **13.2. Haies à créer au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme**

- Les haies à créer doivent être constituées d'essences locales, non opaques et variées.

### **13.3. Espaces libres et plantations**

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion du projet dans l'environnement.

### **13.4. Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du code forestier.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé



## ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

## ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- Non réglementé



TITRE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AUB

La zone 2AUB correspond au secteur d'extension à l'est du village, derrière le cimetière. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation ;
- Les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- les carrières ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois,
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences

mobiles de loisirs ;

- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Rappel :** Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Toutes les constructions, installations et aménagements à condition :
  - **que les équipements nécessaires (eau potable, assainissement, eaux pluviales) soient réalisés et/ou renforcés à proximité immédiate des opérations, de sorte à avoir une capacité suffisante pour les desservir ;**
  - d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur d'un même tenant pour chaque phase ;
  - et que l'opération comprenne au moins 50 % de logements locatifs sociaux ou en accession aidée:
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mât et nacelle) est inférieure à 12 mètres et les constructions destinées à l'artisanat, à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;



- et, pour les éoliennes, qu'elles soient situées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux constructions principales destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées au commerce à condition que leur surface plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (limite entre l'espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Les voies constituent des emprises publiques ou privées permettant de desservir plusieurs propriétés distinctes. Les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés

de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

#### **3.2. Voiries publiques et privées**

##### **3.2.1. Disposition générale**

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

##### **3.2.2. Voies nouvelles**

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres.



- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 50 mètres,
  - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3 mètres,
  - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.

### 3.2.3. Voies et chemins accessibles aux piétons

- Les voies et chemins identifiés au titre de l'article L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1. Gestion de l'eau

#### 4.1.1. Assainissement

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.1.2. Eaux pluviales

- Des solutions permettant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention, récupération,...), doivent être privilégiées.
- Les constructions et les aménagements doivent être conçus de sorte à

ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau d'eaux pluviales le cas échéant ou dans les fossés.

### 4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes et abris de jardin, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### 4.3. Déchets

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte).
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.



## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

- Le long des autres axes, les constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement
  - ou avec un retrait de 3 mètres maximum.
  - En cas de retrait, l'alignement doit être constitué par un mur ou un muret d'apparence pierres, réalisé dans le respect de l'article 11.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.
- Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.
- En cas de retrait, les constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40%



## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

### 10.1. Dispositions applicables dans la zone 2AUB

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
  - 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
  - 11 mètres au faîtage,
  - et 2 niveaux (R+1+combles).

### 11.2. Dispositions particulières

- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (cheminées, etc.) est de :
  - 1,50 mètres au delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes pour les cheminées,
  - et 1 mètre pour les autres éléments techniques.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### 11.1. Dispositions applicables aux nouvelles constructions et à leurs extensions

#### **11.1.1. Disposition générale**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

#### **11.1.2. Parti architectural**

- Volume et façades
  - Le volume des constructions, ou des éléments de bâtis, doit être simple, en se référant au bâti traditionnel.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
  - Le choix des couleurs doit être fait conformément à la colorimétrie annexée au présent règlement.
- Toitures
  - En cas de toiture en pente, les toitures des constructions principales doivent être à deux pentes symétriques, de 42° ou 60°, appuyées sur le même faîtage.



- Elles peuvent également comporter quatre pentes : deux pentes principales organisées de part et d'autre du faîtage, et deux croupes.
  - Les toitures des extensions et annexes accolées à la construction principale, dont la hauteur au faîtage n'excède pas la hauteur à l'égout de la construction initiale, peuvent également être monopentes, avec une inclinaison 20 à 30°.
  - Les toitures doivent être de couleur grise, gris vert ou gris bleu, d'apparence ardoise naturelle ou pierre bleue.
- Ouvertures
    - Les fenêtres des façades doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.
    - En cas de volet roulant, le caisson doit être intérieur.
    - Les lucarnes sont autorisées à condition :
      - d'être réalisées à l'aplomb de la façade,
      - de préférence dans l'axe des fenêtres de niveaux inférieurs,
      - dans des proportions inférieures à celles des autres ouvertures.
  - Balcons et vérandas
    - Les vérandas doivent présenter des volumes simples (toit monopente, forme carrée ou rectangulaire), une structure fine, de préférence d'apparence bois ou acier, ou éventuellement en aluminium, et peu visible et des vitres non teintées. Elles doivent s'intégrer dans le cadre d'un projet architectural global.

#### 11.1.3. Extensions des constructions

- Les extensions doivent respecter les prescriptions décrites au 11.1.

- Elles doivent reprendre la logique volumétrique et architecturale de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. La toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.

#### 11.1.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque est autorisée, à condition :
  - d'avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture,
  - et,
    - Sur les extensions, nouvelles constructions ou sur toute nouvelle toiture : qu'ils soient totalement intégrés à l'architecture du bâtiment, sans surépaisseur,
    - Sur les toitures existantes : qu'ils ne créent pas de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

#### 11.1.5. Constructions annexes et abris de jardin

- Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.
- Les abris de jardin ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### 11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur au nu extérieur :
    - de 0,90 mètre au minimum ;
    - et 1,80 mètres au maximum.
  - Elles doivent être constituées :



- d'un mur d'apparence pierre, pouvant être doublé d'une haie ;
  - ou d'une haie vive.
- Clôtures en limite séparative :
    - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à 1,80 mètres.
    - Il peut s'agir de :
      - clôtures d'apparence bois suivant la courbe du terrain ;
      - d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple torsion sur poteaux métalliques.
  - Les haies doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

### **11.3. Éléments techniques**

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.
- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

## **ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1. Dispositions générales**

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une construction de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface plancher, alors 2 places de stationnement devront être réalisées.

### **12.2. Nombre de places de stationnement exigées**

#### **Constructions destinées à l'habitation**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées au bureau**

- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface plancher

#### **Constructions destinées au commerce**

- Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.
- A compter de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

#### **Constructions destinées à l'artisanat**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Elles devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons.



### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Espaces libres et plantations**

- Les surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions et des espaces de circulation doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.
- Les haies et plantations doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.
- L'opération doit comprendre des espaces verts communs, qui peuvent prendre la forme de jardins partagés en cas de logements collectifs, d'une superficie au moins égale à 5% de l'ensemble de l'opération.

### **13.2. Haies à créer au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**

- Les haies à créer identifiées au plan de zonage doivent être réalisées et constituées de plantations d'essences locales.

### **13.3. Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison

d'un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

- Non réglementé





## TITRE 4

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune.

Elle comprend également :

- un secteur Ae, destiné accueillir la nouvelle station d'épuration.
- un secteur Ah, identifiant les hameaux les plus importants

La zone A est soumise aux dispositions de l'article L146-4 du Code de l'urbanisme et notamment des dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité, à l'extension limitée dans les espaces proches du rivage et à l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres depuis la limite haute du rivage.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, y compris les extensions des constructions non liées à une exploitation agricole, à l'exception des constructions et installations énoncées à l'article 2.

#### 1.2. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques submersion marine

- Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

##### **Dans les secteurs « Bande de protection derrière un ouvrage »**

- Aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- L'édification de clôture est interdite.

##### **Dans les secteurs « Situés à plus de 1 mètre sous le niveau marin »**

- Toute nouvelle construction est interdite.
- Les clôtures pleines sont interdites.

##### **Dans les secteurs « Situés de 0 à 1 mètre sous le niveau marin »**

- Les nouvelles constructions autorisées dans la zone sont soumises aux dispositions visées à l'article 2.
- Les clôtures pleines sont interdites.

#### 1.3. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques de débordement par cours d'eau

- Dans les zones inondables soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, les constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements sont interdits.



#### **1.4. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques de remontée de nappes**

- Dans les secteurs de 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Dans les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

## **ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Rappel :** Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

### **2.1. Dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage**

- Les nouvelles constructions et installations visées ci-après sont autorisées à condition, lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces urbanisés, d'être nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, après enquête publique exigée en application du code de l'environnement.

### **2.2. Dans la zone A**

- Les travaux, sans création de surface plancher, sur des constructions existantes, quelle que soit leur destination.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à

condition :

- qu'elles soient situées en continuité sans rupture de l'urbanisation des noyaux urbains de « Montfarville » ou de « le Castel »,
  - OU, lorsque le projet est situé en dehors des espaces proches du rivage, qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles créent moins de 30 % d'emprise au sol supplémentaire au total, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.
  - Les nouvelles annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve des dispositions de la loi littorale, dans la limite de deux annexes de 20 m<sup>2</sup> chacune au maximum et ne pouvant être étendues.
  - Les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient situées en continuité sans rupture de l'urbanisation des noyaux urbains de « Montfarville » ou de « le Castel » :
    - Les constructions et installations nécessaires constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
    - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;



- Les constructions destinées à toute autre destination, à condition qu'elles demeurent un accessoire à la destination agricole de l'exploitation, et qu'elles aient un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.
- Lorsque les constructions existantes ne sont pas situées en continuité sans rupture de l'urbanisation des noyaux urbains de « Montfarville » ou de « le Castel », leur extension est autorisée à condition :
  - qu'elle ne modifie pas le volume de la construction existante,
  - ou qu'elle soit limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire créée au total, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.

#### **Bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-II**

- Le changement de destination des bâtiments identifiés à condition qu'il soit réalisé au profit d'une vocation d'habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux ou qu'il soit nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.

#### **2.3. Dispositions applicables au secteur Ae**

- Sont autorisées les constructions et installations liées à la réalisation d'une station d'épuration des eaux usées.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

#### **2.4. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques submersion marine**

- Les autorisations d'urbanisme pourront être assorties de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- **Dans les zones situées plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal ("zones basses - 1m") :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Les zones « bande 100m » derrière un ouvrage de protection (bande de précaution – rupture d'ouvrage) :** toute nouvelle construction est interdite. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- **Dans les zones situées de 0 à moins d'un mètre au dessous du niveau marin centennal (« zones basses ») :** 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. 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.
- **Dans les zones situées de 0 à moins d'un mètre au dessus du niveau marin centennal ("zones basses + 1m") :** toutes les constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de



recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

### **2.5. Dispositions applicables dans la bande littorale de 100 mètres**

- Les nouvelles constructions et installations ainsi que les changements de destination sont autorisés à condition :
  - d’être compris au sein d’un espace urbanisé,
  - ou, en dehors des espaces urbanisés, d’être nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour l’application du présent article, l’accès constitue la partie de l’alignement (limite entre l’espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l’accès au terrain des véhicules motorisés. Au contraire, les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés

de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l’importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d’accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.

### **3.2. Voiries publiques et privées**

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu’elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie et de protection civile.

#### **3.2.1. Voies et chemins accessibles aux piétons**

- Les voies et chemins identifiés au titre de l’article L 123-1-5-IV-1° du code de l’urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.

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

**Rappel :** La commune est couverte par un schéma d’eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **4.1. Gestion de l’eau**

#### **4.1.1. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public



d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect des normes en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées (filtrées, décantées,...) dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.1.2. Eaux pluviales

- Des solutions permettant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention, récupération,...), doivent être privilégiées.
- Lorsque la construction est desservie par un réseau collectif d'eaux pluviales, alors la construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans ce réseau. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.

#### 4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, abris de jardin et des constructions destinées à l'exploitation agricole, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptés dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Les autres constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les extensions peuvent également être implantées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux



constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dans la zone A

- L'emprise au sol maximum des constructions d'habitation est fixée à 50%

### 9.2. Dispositions particulières

- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est de 11 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des autres constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
  - 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - 11 m au faîtage
  - et 3 niveaux (R+1+combles)
  - pour les extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est celle de la construction d'habitation principale sans pouvoir dépasser la hauteur maximale définie par les dispositions précédentes.



## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### 11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

### 11.2. Dispositions applicables en outre aux constructions destinées à l'exploitation agricole

- L'usage de matériaux naturels de type bois est recommandé en façade.
- L'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

### 11.3. Dispositions applicables aux autres constructions

- Volume et façades
  - Le volume des constructions, ou des éléments de bâtis, doit être simple, en se référant au bâti traditionnel présent dans la zone.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat

et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.

- Les façades en pierres ne peuvent être recouvertes (enduit, isolation par l'extérieur, etc.). A l'inverse, lorsque les caractéristiques architecturales, la nature de la pierre et la mise en œuvre de l'enduit montrent que la construction est faite pour être enduite, alors leur enduit sera restauré ou remplacé, sans que la pierre ne réapparaisse.
- Toitures
  - Les toitures doivent être à deux pentes symétriques, de 42° ou 60°, appuyées sur le même faîtage.
  - Elles peuvent également comporter quatre pentes : deux pentes principales organisées de part et d'autre du faîtage, et deux croupes.
  - Les toitures des extensions et annexes accolées à la construction principale, dont la hauteur au faîtage n'excède pas la hauteur à l'égout de la construction initiale, peuvent également être monopentes, avec une inclinaison 20 à 30°.
  - Les toitures en pente doivent être de couleur grise, gris vert ou gris bleu, d'apparence ardoise naturelle ou pierre bleue.
- Ouvertures
  - Les fenêtres des façades doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.
  - Elles doivent être alignées horizontalement et verticalement.
  - Les fenêtres doivent être rectangulaires, et plus au moins 1,5 fois plus hautes que larges.
  - Les fenêtres seront de préférences composées de deux



- ventaux, avec une ouverture à la française.
- L'occlusion est réalisée de préférence par des volets traditionnels (volets battants intérieurs ou extérieurs, peints). Lorsqu'ils existent, ils doivent être maintenus ou remplacés à l'identique
- En cas de volet roulant, le caisson doit être intérieur.
- Les lucarnes sont autorisées à condition :
  - d'être réalisées à l'aplomb de la façade,
  - de préférence dans l'axe des fenêtres de niveaux inférieurs,
  - dans des proportions inférieures à celles des autres ouvertures.
- Balcons et vérandas
  - Les balcons et loggias sont interdits.
  - Les vérandas doivent être réalisées à l'arrière des constructions. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.
  - Les vérandas doivent présenter des volumes simples (toit monopente, forme carrée ou rectangulaire), une structure fine, de préférence d'apparence bois ou acier, ou éventuellement en aluminium, et peu visible et des vitres non teintées. Elles doivent s'intégrer dans le cadre d'un projet architectural global.
- En outre, les extensions doivent reprendre la logique volumétrique et architecturale de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. La toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque est autorisée, à condition :

- d'avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture,
- et,
  - Sur les extensions ou sur toute nouvelle toiture : qu'ils soient totalement intégrés à l'architecture du bâtiment, sans surépaisseur,
  - Sur les toitures existantes : qu'ils ne créent pas de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

#### **11.4. Dispositions applicables aux clôtures (hors clôtures agricoles)**

- Clôtures sur rue :
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur au nu extérieur :
    - de 0,90 mètre au minimum ;
    - et 1,80 mètres au maximum.
  - Elles doivent être constituées :
    - d'un mur d'apparence pierre, pouvant être doublé d'une haie ;
    - ou d'une haie vive.
- Clôtures en limite séparative :
  - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à 1,80 mètres.
  - Il peut s'agir de :
    - clôtures d'apparence bois suivant la courbe du terrain ;
    - d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple torsion sur poteaux métalliques.



- Les haies doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

## ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

## ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Eléments de paysages protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **13.2. Haies à créer au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme**

- Les haies à créer doivent être constituées d'essences locales, non opaques et variées.

### **13.3. Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du code forestier.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

## ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- Non réglementé





## TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

## RÈGLEMENT DE LA ZONE N

La zone naturelle correspond aux espaces non construits de la commune, à protéger soit en raison de leur qualité (paysagère, écologique) soit du fait de leur caractère d'espace naturel.

Elle se compose :

- un secteur Nr, correspondant aux espaces remarquables de la loi littoral ;
- un secteur Nc, permettant l'extension du camping, situé en continuité du village de Barfleur ;

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception des constructions et installations énoncées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Rappel** : Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

#### 2.1. Dispositions applicables au secteur Nc

- Les nouveaux aménagements, à condition :
  - qu'ils soient liés à l'exploitation du camping,
  - qu'au moins 30% de l'espace aménagé soit dédié aux stationnements des caravanes et campings-cars,
  - et qu'ils soient conçus de sorte à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et habitations légères de loisir.
- Les habitations légères de loisirs que leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ;
- Les autres constructions et installations, quelle que soit leur destination (loges de gardien, équipements communs, commerces, sport et loisirs), à condition qu'elles soient liées à l'exploitation du camping ;
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur totale (mat et nacelle) est inférieure à 12 mètres, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce ou au bureau à condition que leur présence soit compatible avec l'activité de camping, au regard des nuisances générées et du risque créé.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

#### 2.2. Dispositions applicables au secteur Nr

- Seules peuvent être autorisés, après enquête publique, les aménagements légers énoncés à l'article R. 146-2 du Code de



l'urbanisme.

### **2.3. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques submersion marine**

- Les autorisations d'urbanisme pourront être assorties de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- **Dans les zones situées plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal ("zones basses - 1m") :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Les zones « bande 100m » derrière un ouvrage de protection (bande de précaution – rupture d'ouvrage) :** toute nouvelle construction est interdite. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- **Dans les zones situées de 0 à moins d'un mètre au dessous du niveau marin centennal (« zones basses ») :** 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. 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.
- **Dans les zones situées de 0 à moins d'un mètre au dessus du niveau marin centennal ("zones basses + 1m") :** toutes les constructions et

aménagement sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

### **2.4. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques de débordement par cours d'eau**

- Dans les zones inondables soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, les constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements sont interdits.

### **2.5. Dispositions supplémentaires applicables dans les secteurs soumis aux risques de remontée de nappes**

- Dans les secteurs de 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Dans les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### **2.6. Dispositions applicables dans la bande littorale de 100 mètres**

- Les nouvelles constructions et installations ainsi que les changements de destination sont autorisés à condition :
  - d'être compris au sein d'un espace urbanisé,
  - ou, en dehors des espaces urbanisés, d'être nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (limite entre l'espace public ou la voie privée et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Au contraire, les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

### 3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.

### 3.2. Voiries publiques et privées

#### 3.2.1. Disposition générale

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation

publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### 3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
  - 3 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
  - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres.

#### 3.2.3. Voies et chemins accessibles aux piétons

- Les voies et chemins identifiés au titre de l'article L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme dans le règlement graphique doivent conserver leur tracé et être accessible aux piétons.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Rappel :** La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### 4.1. Gestion de l'eau

#### 4.1.1. Assainissement

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.



- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect des normes en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.1.2. Eaux pluviales

- Des solutions permettant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention, récupération,...), doivent être privilégiées.
- Lorsque la construction est desservie par un réseau collectif d'eaux pluviales, alors la construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans ce réseau. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.

#### 4.2. Électricité – télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, abris de jardin et des constructions destinées à l'exploitation agricole, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### 4.4. Déchets

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas

les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte).
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

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

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En revanche, les espaces de circulation situés sur le terrain, même lorsqu'ils sont carrossables, ne constituent pas des voies, ni même des accès (cf. article 3).

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.



Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptés dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

- **Dans la zone N, à l'exception du secteur Nc**, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.
- **Dans le secteur Nc**, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les extensions peuvent également être implantées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dans la zone N, à l'exception du secteur Nc

- Non règlementé

### 9.2. Dans le secteur Nc

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50%

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

### 10.1. Disposition applicable dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nc

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 5 mètres au point le plus haut.

### 10.2. Disposition applicable dans le secteur Nc



- La hauteur maximale des constructions est de :
  - 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - 11 m au faîtage.
  - et 3 niveaux (R+1+combles)

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet demeurent applicables, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### 11.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
- Le choix des couleurs doit être fait conformément à la colorimétrie annexée au présent règlement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

### 11.2. Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures sur rue :
  - Les clôtures doivent avoir une hauteur au nu extérieur :
    - de 0,90 mètre au minimum ;
    - et 1,80 mètres au maximum.
  - Elles doivent être constituées :
    - d'un mur d'apparence pierre, pouvant être doublé d'une haie ;
    - ou d'une haie vive.
- Clôtures en limite séparative :
  - La hauteur totale des clôtures au nu intérieur est limitée à 1,80 mètres.
  - Il peut s'agir de :
    - clôtures d'apparence bois suivant la courbe du terrain ;
    - d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple torsion sur poteaux métalliques.
- Les haies doivent être composées de préférence d'essences locales ou maritimes. Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : laurier palme), sont proscrites.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.



## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Eléments de paysages protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **13.2. Haies à créer au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

- Les haies à créer doivent être constituées d'essences locales, non opaques et variées.

### **13.3. Espaces libres et plantations**

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion du projet dans l'environnement.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

## ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- Non réglementé

