

Communauté d'agglomération du Cotentin

Commune de
Morsalines

Plan local d'urbanisme

4a ***Règlement littéral***

Plan local d'urbanisme

- arrêté le : 21 juillet 2016
- approuvé le :
- modifié le :
- mis en compatibilité le :
- mis en révision le :
- modification simplifiée le :
- dernière mise à jour le :



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Table des matières

Chapite I : : Dispositions générales.....	3
Chapite II : Dispositions applicables aux zones U.....	6
Chapite III : Dispositions applicables aux zones A.....	14
Chapite IV : Dispositions applicables aux zones N.....	21

Chapite I : : Dispositions générales

Sauf mention contraire, les articles de codes cités dans le présent règlement se réfèrent au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Article 1 Champ d'application du plan local d'urbanisme

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Morsalines.

Article 2 Cadre juridique dispositions d'ordre public restant applicables même en présence d'un PLU

Extrait de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme : *«Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : 1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; [...].»*

Les articles du code de l'urbanisme s'appliquent donc sur le territoire communal, même couvert par un PLU :

Article R. 111-2

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

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. 111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 115-1 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R. 111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R. 111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R. 111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R. 111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R. 111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R. 111-26

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. 111-27

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.

Article 3 Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Article L. 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 4 Adaptations mineures

En application de l'article L. 152-3, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 Les règles du PLU au regard de l'article R. 151-21

Dans le cas de divisions de terrain, en jouissance ou en propriété, les règles des articles 6 à 10 s'apprécient au regard de chaque construction.

Article 7 Division du territoire en zone

Dans un PLU, 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.

La zone urbaine (U)

Cette zone déjà bâtie dispose d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Ua** correspond au bourg,
- **Uj** correspond à des jardins situés en périphérie du bourg,
- **Ur** correspond à la zone bâtie située à proximité du rivage.

La zone agricole (A)

Cette zone est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

- Le secteur **Aa** correspond aux parcelles majoritairement agricoles où il est permis de construire des bâtiments agricoles.
- Le secteur **Ap** correspond aux espaces agricoles proches du rivage.

La zone naturelle (N)

Cette zone est vouée à la protection des sites et des paysages.

- Le secteur **Nr** comprend les terrains où sont identifiés les écosystèmes **remarquables** caractéristiques du littoral qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique au sens des dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.
- Le secteur **Na** comprend les **autres** espaces naturels à protéger.

Chapite II : Dispositions applicables aux zones U

Le zone U est principalement vouée aux constructions destinées au logement, aux équipements publics, aux activités et à leurs dépendances. Les constructions et installations peuvent être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

- *Dans le secteur **Ua**, village principal de la commune, les constructions et installations peuvent être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.*
- *Dans le secteur **Uj** se trouvent des jardins liés aux habitations du bourg. Seuls les abris de jardins peuvent y être édifiés et les changements de destination ne sont pas permis.*
- *Dans le secteur **Ur** se trouve le bâti remarquable situé sur le front de mer.*

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.

Dans le secteur **Ua**

- Les constructions et installations destinées à l'**industrie** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**exploitation agricole et forestière** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux fonctions d'**entrepôt** sont interdites.
- Les **campings** sont interdits, excepté sur les terrains cadastrés en section A337 et A388, sous réserve des dispositions de l'article U2.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des **caravanes** est interdit.
- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont interdits.
- Les **parcs d'attractions** sont interdits.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** sont interdites.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances, ou par des équipements publics.

Dans le secteur **Uj**

- Les constructions et installations destinées à l'**hébergement hôtelier** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **bureaux** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées au **commerce** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**artisanat** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**industrie** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**exploitation agricole et forestière** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **fonctions d'entrepôt** sont interdites.
- Les **campings** sont interdits.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des **caravanes** est interdit.
- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont interdits.
- Les **parcs d'attractions** sont interdits.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** sont interdites.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances, ou par des équipements publics.

Dans le secteur Ur

- Les constructions et installations destinées à l'**industrie** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**exploitation agricole et forestière** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **fonctions d'entrepôt** sont interdites.
- Les **campings** sont interdits.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des **caravanes** est interdit.
- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont interdits.
- Les **parcs d'attractions** sont interdits.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** sont interdites.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances, ou par des équipements publics.

Préservation des trames verte et bleue (article L. 151-23)

- Les zones humides identifiées sur le règlement graphique doivent être conservées. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les haies bocagères (ainsi que les talus et les fossés qui les accompagnent) repérées au règlement graphique doivent être conservées. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est interdit ou subordonné à la prise en compte de la fonctionnalité de la haie et à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences locales.

Préservation du patrimoine architectural (article L. 151-19)

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels ou technologiques implique de respecter les conditions édictées selon les secteurs dans le présent article.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs inondables non urbanisés, les constructions nouvelles et les exhaussements du sol sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1 mètre sous la surface du sol (zone rose), les constructions en sous-sols sont interdites, les systèmes d'assainissement individuel sont interdits (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC), les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits).
- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 1 et 2,5 mètres sous la surface du sol (zone jaune), les constructions en sous-sols sont interdites, les systèmes d'assainissement individuel sont interdits (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC)).
- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 2,5 et 5 mètres sous la surface du sol (zone verte), les constructions en sous-sols sont interdites.

Dans les secteurs concernés par un risque de chute de blocs rocheux

- Toute occupation et utilisation autre que la valorisation du patrimoine naturel et paysager est interdite dans ces secteurs.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites à l'article **U1** sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation**.

Les terrains cadastrés en section A337 et A388, dépendances du camping de Quettehou, sont exclusivement affectés aux aires de jeux à l'exclusion de toute construction ou installation de nature à provoquer des nuisances (bruit, fumées, etc.).

Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels ou technologiques implique de respecter les conditions édictées selon les secteurs dans le présent article.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs inondables urbanisés, les constructions nouvelles, y compris les extensions, doivent être réalisées sur pilotis ou autre moyen ne venant pas entraver la circulation des eaux lors d'une inondation, tout en plaçant le premier niveau des constructions à usage d'habitat ou d'activité au-dessus de la cote prévisible pour ce risque. Les constructions destinées à un usage de garage ou de remise (abri de jardin...) peuvent se situer à un niveau inférieur mais l'implantation de la construction ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux. Les exhaussements du sol sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1 mètre sous la surface du sol (zone rose), les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Dans les secteurs situés sous le niveau marin (cote de référence : 4,6 m NFG 69)

- Dans les zones basses situées entre 4,6 et 5,6 mètres d'altitude (zone bleu clair) significativement urbanisées (villages, agglomérations) les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans les zones basses situées entre 4,6 et 5,6 mètres d'altitude (zone bleu clair) pas ou peu urbanisées (hameaux, espace naturel) l'évolution de l'existant est autorisé à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans les zones basses situées entre 3,6 et 4,6 mètres d'altitude (zone bleu moyen), 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 zones basses situées entre 3,6 et 4,6 mètres d'altitude (zone bleu moyen), dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitations pourront être autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol ; dans les autres cas elles sont interdites.
- Dans les zones basses situées à moins de 3,6 mètres d'altitude (zone bleu foncé), aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- Dans les bandes de précaution situées derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection, seules les constructions d'utilité publique sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas implantables en dehors de cette zone.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 2.

Article U 3 : Accès et voirie

Terrain enclavé

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Desserte insuffisante

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation et le stationnement sera la moindre.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas concernées par les règles concernant l'assainissement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enfouis à la charge de l'aménageur.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Ua et Ur

- Les constructions doivent être implantées sur la ligne d'implantation dominante (*alignement de fait*).

- S'il n'y a pas d'alignement de fait, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise publique ou en recul d'au moins 2 mètres par rapport à celle-ci.
- Une extension peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.

Dans les secteurs Uj

- Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Uj et Ur

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ua

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Uj

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ur

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.

Dans le secteur Ua

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des parties de bâtiment couverts par une toiture-terrasse est limitée à 7 mètres (y compris l'acrotère).

Dans le secteur Uj

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des parties de bâtiment couverts par des toiture-terrasse est limitée à 3 mètres (y compris l'acrotère).

Dans le secteur Ur

- La hauteur de toute construction ne peut excéder le gabarit des constructions adjacentes.

Exceptions

- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.*)
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.

Article U 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération, véhicules désaffectés...*) sont interdites.
- Les remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits.

Aspect des toitures

- Les volumes principaux doivent avoir un toit en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, inclinées de 40° à 50°*), ou une toiture terrasse végétalisée.
- Les volumes secondaires (*accolés au volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre*) peuvent avoir une toiture à une ou deux pentes d'inclinaison libre, ou une toiture terrasse dont la surface n'excède pas 25% de l'emprise au sol totale des bâtiments. Il en va de même pour les bâtiments secondaires accolés à un mur de clôture.
- Le sens des faîtages des volumes principaux sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives ou à l'une des voies adjacente au terrain.
- Les profils et capotages des panneaux solaires ou photovoltaïques seront de teinte sombre afin de conserver une homogénéité de couverture avec les toitures en ardoise existantes aux alentours.
- Dans le secteur **Ur**, les matériaux de couverture seront de la couleur de l'ardoise bleue.
- Dans le secteur **Ur**, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être vus depuis la mer.

Aspect des façades

- Les parements seront à réaliser en matériaux de couleur ocre-beige foncé à gris foncé, se rapprochant de la couleur de la maçonnerie locale.
- Les extensions peuvent avoir une couleur identique à celle de la construction existante.
- Dans le secteur **Ur**, les ouvertures vues depuis la mer doivent avoir des proportions plus hautes que larges et les menuiseries vues depuis la mer doivent être de couleur blanche.

Clôtures

- Les murets de pierres existants doivent être conservés pour les clôtures des terrains, sauf nécessité technique (*entrée de véhicule par exemple*).
- Les haies à créer devront être réalisées avec des végétaux d'essences locales (voir article 13)
- Les clôtures en façade sur rue seront constituées de murs, de murets, de haies végétales, de grillage métallique soudé de couleur sombre.

Les clôtures ne doivent pas être édifiées avec les matériaux énoncés ci-après :

- les panneaux de béton préfabriqué, qu'ils soient pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol, non accompagnés par une haie vive d'essence locale
- les matériaux ou revêtements de couleurs vives.

Préservation du patrimoine architectural (article L. 151-19)

- Toute intervention sur une construction identifiée sur le règlement graphique doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et des modénatures.

Article U 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

- Les haies bocagères existantes doivent être préservées, sauf nécessité technique (*création d'un accès par exemple*).
- Les haies situées en bord de mer doivent être plantées de végétaux d'essences locales et adaptées au littoral choisis en majorité dans la liste suivante : *Ajonc (ulex europaeus, ulex galli, ulex minor), argousier (hippophae rhamnoides), atriplex, bruyère, châtaignier, chêne pédonculé, églantier, Eleagnus angustifolia, Escallonia, genets, orme champêtre, prunellier, ronces, saule marsault, saule blanc, tamarix, troesne.*
- Les haies situées en retrait du rivage doivent être plantées de végétaux d'essences locales et adaptées au bocage choisis en majorité dans la liste suivante : *Ajonc (ulex europaeus, ulex galli, ulex minor), argousier (hippophae rhamnoides), atriplex, bruyère, châtaignier, chêne pédonculé, Eleagnus angustifolia, Escallonia, genets, érable champêtre, charme, merisier, saule marsault, saule blanc, tamarix, troesne.*

Préservation des trames verte et bleue (article L. 151-23)

- Les haies bocagères (composées d'un talus, d'un fossé et de plantations d'essences locales) repérées au plan de zonage doivent être conservées. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences locales.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales

Dans le secteur Ua

- Des dispositions différentes concernant l'article 11 peuvent être admises pour des bâtiments passifs ou à énergie positive (à l'exception des bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs Uj

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.
- Dans l'attente de la réalisation d'un réseau de fibre optique, des fourreaux en attente doivent relier la construction au domaine public.

Chapite III : Dispositions applicables aux zones A

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

- le secteur **Aa** correspond aux parcelles cultivées où il est permis de construire des bâtiments agricoles ;
- le secteur **Ap** correspond aux espaces agricoles proches du rivage.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas mentionnée à l'article **A2** est interdite.

Dans les secteurs **Aa** et **Ap**

- Les constructions et installations destinées à l'**industrie** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à la **fonction d'entrepôt** sont interdites.
- Les **campings** sont interdits.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des **caravanes** est interdit.
- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont interdits.
- Les **parcs d'attractions** sont interdits.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** sont interdites.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances.

Dans les secteurs **Ap**

- La construction d'un bâtiment annexe non contigu à une construction existante est interdite.

Préservation des trames verte et bleue (article L. 151-23)

- Les zones humides identifiées sur le règlement graphique doivent être conservées. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les haies bocagères (ainsi que les talus et les fossés qui les accompagnent) repérées au règlement graphique doivent être conservées. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est interdit ou subordonné à la prise en compte de la fonctionnalité de la haie et à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences locales.

Préservation du patrimoine architectural (article L. 151-19)

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels ou technologiques implique de respecter les conditions édictées selon les secteurs dans le présent article.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs inondables non urbanisés, les constructions nouvelles et les exhaussements du sol sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1 mètre sous la surface du sol (zone rose), les constructions en sous-sols sont interdites, les systèmes

d'assainissement individuel sont interdits (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC), les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits).

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 1 et 2,5 mètres sous la surface du sol (zone jaune), les constructions en sous-sols sont interdites, les systèmes d'assainissement individuel sont interdits (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC)).
- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 2,5 et 5 mètres sous la surface du sol (zone verte), les constructions en sous-sols sont interdites.

Dans les secteurs concernés par un risque de chute de blocs rocheux

- Toute occupation et utilisation autre que la valorisation du patrimoine naturel et paysager est interdite dans ces secteurs.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs Aa et Ap

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation agricole de la zone, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La création de surfaces de logements n'est possible que dans le cadre de l'**extension mesurée des habitations** existantes et à condition de ne pas représenter plus de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher sur une même unité foncière et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Le **changement de destination** d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Dans les secteurs Aa

- Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être directement liées et nécessaires à une activité agricole, d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisées à condition de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Dans les secteurs Ap

- Seuls les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisés à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels ou technologiques implique de respecter les conditions édictées selon les secteurs dans le présent article.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs inondables urbanisés, les constructions nouvelles, y compris les extensions, doivent être réalisées sur pilotis ou autre moyen ne venant pas entraver la circulation des eaux lors d'une inondation, tout en plaçant le premier niveau des constructions à usage d'habitat ou d'activité au-dessus de la cote prévisible pour ce risque. Les constructions destinées à un usage de garage ou de remise (abri de jardin...) peuvent se situer à un niveau inférieur mais l'implantation de la construction ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux. Les exhaussements du sol sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1 mètre sous la surface du sol (zone rose), les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Dans les secteurs situés sous le niveau marin (cote de référence : 4,6 m NFG 69)

- Dans les zones basses situées entre 4,6 et 5,6 mètres d'altitude (zone bleu clair) significativement urbanisées (villages, agglomérations) les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans les zones basses situées entre 4,6 et 5,6 mètres d'altitude (zone bleu clair) pas ou peu urbanisées (hameaux, espace naturel) l'évolution de l'existant est autorisé à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans les zones basses situées entre 3,6 et 4,6 mètres d'altitude (zone bleu moyen), 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 zones basses situées entre 3,6 et 4,6 mètres d'altitude (zone bleu moyen), dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitations pourront être autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol ; dans les autres cas elles sont interdites.
- Dans les zones basses situées à moins de 3,6 mètres d'altitude (zone bleu foncé), aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- Dans les bandes de précaution situées derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection, seules les constructions d'utilité publique sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas implantables en dehors de cette zone.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 2.

Article A 3 : Accès et voirie

Terrain enclavé

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Desserte insuffisante

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation et le stationnement sera la moindre.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas concernées par les règles concernant l'assainissement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enfouis à la charge de l'aménageur.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

- Dans le cas où une construction ou une installation a recours à l'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées sur la ligne d'implantation dominante (*alignement de fait*).
- S'il n'y a pas d'alignement de fait, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise publique ou en recul d'au moins 2 mètres par rapport à celle-ci.
- Une extension peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des

lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Pour les **logements**, l'emprise au sol de la totalité des extensions créées après la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 80 m² par unité foncière.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.
- La hauteur des **habitations** ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des **autres constructions** ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (*ouvrage de faible emprise exclus*).
- La hauteur des parties de bâtiment couverts par une toiture-terrasse est limitée à 7 mètres (y compris l'acrotère).

Exceptions

- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.*)
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.

Article A 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération, véhicules désaffectés...*) sont interdites.
- Les remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits.

Aspect des toitures des bâtiments agricoles

- Les volumes principaux doivent avoir un toit en bâtière et des couleurs sombres rappelant celle de l'ardoise bleue ou noire ou une toiture végétalisée.

Aspect des toitures des logements

- Les volumes principaux doivent avoir un toit en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, inclinées de 40° à 50°*), ou une toiture terrasse végétalisée.
- Les volumes secondaires (*accolés au volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre*) peuvent avoir une toiture à une ou deux pentes d'inclinaison libre, ou une toiture terrasse dont la surface n'excède pas 25% de l'emprise au sol totale des bâtiments. Il en va de même pour les bâtiments secondaires accolés à un mur de clôture.
- Le sens des faîtages des volumes principaux sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives ou à l'une des voies adjacente au terrain.
- Les profils et capotages des panneaux solaires ou photovoltaïques seront de teinte sombre afin de conserver une homogénéité de couverture avec les toitures en ardoise existantes aux alentours.

Aspect des façades

- Les parements seront à réaliser en matériaux de couleur ocre-beige foncé à gris foncé, se rapprochant de la couleur de la maçonnerie locale *ou en bois d'aspect naturel grisé*
- Les extensions peuvent avoir une couleur identique à celle de la construction existante.

Clôtures

- Les murets de pierres existants doivent être conservés pour les clôtures des terrains, sauf nécessité technique (*entrée de véhicule par exemple*).
- Les haies à créer devront être réalisées avec des végétaux d'essences locales (voir article 13)
- Les clôtures en façade sur rue seront constituées de murs, de murets, de haies végétales, de grillage métallique soudé de couleur sombre.

Les clôtures ne doivent pas être édifiées avec les matériaux énoncés ci-après :

- les panneaux de béton préfabriqué, qu'ils soient pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol, non accompagnés par une haie vive d'essence locale
- les matériaux ou revêtements de couleurs vives.

Préservation du patrimoine architectural (article L. 151-19)

- Toute intervention sur une construction identifiée sur le règlement graphique doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et des modénatures.

Article A 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

- Les **bâtiments agricoles** devront être masqués des voies publiques ou des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- Les haies bocagères existantes doivent être préservées, sauf nécessité technique (*création d'un accès par exemple*).
- Les haies situées en bord de mer doivent être plantées de végétaux d'essences locales et adaptées au littoral choisis en majorité dans la liste suivante : *Ajonc (ulex europaeus, ulex galli, ulex minor), argousier (hippophae rhamnoides), atriplex, bruyère, châtaignier, chêne pédonculé, églantier, Eleagnus angustifolia, Escallonia, genets, orme champêtre, prunellier, ronces, saule marsault, saule blanc, tamarix, troesne.*
- Les haies situées en retrait du rivage doivent être plantées de végétaux d'essences locales et adaptées au bocage choisis en majorité dans la liste suivante : *Ajonc (ulex europaeus, ulex galli, ulex minor), argousier (hippophae rhamnoides), atriplex, bruyère, châtaignier, chêne pédonculé, Eleagnus angustifolia, Escallonia, genets, érable champêtre, charme, merisier, saule marsault, saule blanc, tamarix, troesne.*

Préservation des trames verte et bleue (article L. 151-23)

- Les haies bocagères (composées d'un talus, d'un fossé et de plantations d'essences locales) repérées au plan de zonage doivent être conservées. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou

total, est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences locales.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Des dispositions différentes concernant l'article 11 peuvent être admises pour des bâtiments passifs ou à énergie positive.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le branchement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.
- Dans l'attente de la réalisation d'un réseau de fibre optique, des fourreaux en attente doivent relier la construction au domaine public.

Chapite IV : Dispositions applicables aux zones N

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages. Elle est motivée par :

- la présence d'écosystèmes remarquables (espace naturel sensible, ZNIEFF, site Natura 2000, zone marécageuse rétro-littorale, zones humides, landes, parcelles boisées...);
- les risques d'inondations, de submersion, d'érosion marine ;
- la protection des coteaux situés entre la RD 216 et la RD 14 et les abords du phare.

L'activité agricole existante peut se poursuivre dans le respect des paysages.

- Le **secteur Nr** comprend les terrains où sont identifiés les écosystèmes **remarquables** caractéristiques du littoral qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique au sens des dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme et de ses décrets d'application.
- Le **secteur Na** comprend les autres espaces naturels à protéger et le phare et ses abords.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas mentionnée à l'article N2 est interdite.

Dans le secteur Na

- Les constructions et installations destinées à l'**hébergement hôtelier** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **bureaux** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées au **commerce** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**artisanat** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**industrie** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **fonctions d'entrepôt** sont interdites.
- Les **campings** sont interdits.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des **caravanes** est interdit.
- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont interdits.
- Les **parcs d'attractions** sont interdits.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** sont interdites.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol sont interdits.

Dans le secteur Nr

- Seul l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé, à condition de rester dans le gabarit initial, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.
- Les constructions et installations destinées à l'**habitat** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**hébergement hôtelier** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **bureaux** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées au **commerce** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**artisanat** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**industrie** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées à l'**exploitation agricole et forestière** sont interdites.
- Les constructions et installations destinées aux **fonctions d'entrepôt** sont interdites.
- Les **campings** sont interdits.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des **caravanes** est interdit.
- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont interdits.

- Les **parcs d'attractions** sont interdits.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** sont interdites.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs **Na** et **Nr**

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une **bande littorale de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Préservation des trames verte et bleue (article L. 151-23)

- Les zones humides identifiées sur le règlement graphique doivent être conservées. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les haies bocagères (ainsi que les talus et les fossés qui les accompagnent) repérées au règlement graphique doivent être conservées. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est interdit ou subordonné à la prise en compte de la fonctionnalité de la haie et à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences locales.

Préservation du patrimoine architectural (article L. 151-19)

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels ou technologiques implique de respecter les conditions édictées selon les secteurs dans le présent article.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs inondables non urbanisés, les constructions nouvelles et les exhaussements du sol sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1 mètre sous la surface du sol (zone rose), les constructions en sous-sols sont interdites, les systèmes d'assainissement individuel sont interdits (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC), les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits).
- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 1 et 2,5 mètres sous la surface du sol (zone jaune), les constructions en sous-sols sont interdites, les systèmes d'assainissement individuel sont interdits (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC)).
- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 2,5 et 5 mètres sous la surface du sol (zone verte), les constructions en sous-sols sont interdites.

Dans les secteurs concernés par un risque de chute de blocs rocheux

- Toute occupation et utilisation autre que la valorisation du patrimoine naturel et paysager est interdite dans ces secteurs.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs Na

- Les constructions et les installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation agricole de la zone, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La création de surfaces de logements n'est possible que dans le cadre de l'**extension mesurée des habitations** existantes sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher sur une même unité foncière et de ne pas porter préjudice à la préservation des espaces naturels.
- Un **bâtiment annexe** d'une surface au sol supérieure à 20 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Un nouveau bâtiment annexe ne doit pas comporter d'étage.
- Le **changement de destination** d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à la préservation des espaces naturels, et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Les **abris pour animaux** sont autorisés à condition d'être ouverts sur un côté, de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol et de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

Dans le secteur Nr

(rappel de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme) Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels ou technologiques implique de respecter les conditions édictées selon les secteurs dans le présent article.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs inondables urbanisés, les constructions nouvelles, y compris les extensions, doivent être réalisées sur pilotis ou autre moyen ne venant pas entraver la circulation des eaux lors d'une inondation, tout en plaçant le premier niveau des constructions à usage d'habitat ou d'activité au-dessus de la cote prévisible pour ce risque. Les constructions destinées à un usage de garage ou de remise (abri de jardin...) peuvent se situer à un niveau inférieur mais l'implantation de la construction ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux. Les exhaussements du sol sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe

- Dans les secteurs où le niveau haut de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1 mètre sous la surface du sol (zone rose), les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Dans les secteurs situés sous le niveau marin (cote de référence : 4,6 m NFG 69)

- Dans les zones basses situées entre 4,6 et 5,6 mètres d'altitude (zone bleu clair) significativement urbanisées (villages, agglomérations) les constructions nouvelles sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans les zones basses situées entre 4,6 et 5,6 mètres d'altitude (zone bleu clair) pas ou peu urbanisées (hameaux, espace naturel) l'évolution de l'existant est autorisé à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans les zones basses situées entre 3,6 et 4,6 mètres d'altitude (zone bleu moyen), 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 zones basses situées entre 3,6 et 4,6 mètres d'altitude (zone bleu moyen), dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitations pourront être autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol ; dans les autres cas elles sont interdites.
- Dans les zones basses situées à moins de 3,6 mètres d'altitude (zone bleu foncé), aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- Dans les bandes de précaution situées derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection, seules les constructions d'utilité publique sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas implantables en dehors de cette zone.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 2.

Article N 3 : Accès et voirie

Terrain enclavé

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et

aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Desserte insuffisante

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation et le stationnement sera la moindre.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas concernées par les règles concernant l'assainissement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enfouis à la charge de l'aménageur.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

- Dans le cas où une construction ou une installation a recours à l'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.
- Une extension peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste*

de transformation électrique, abri de voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na

- Pour les **logements**, l'emprise au sol de la totalité des annexes et extensions créées après la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 80 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole et forestière est limitée à 20 m²

Dans le secteur Nr

- Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés à condition qu'ils ne modifient pas l'emprise au sol de ces constructions.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.
- La hauteur du phare n'est pas limitée
- La hauteur des **autres constructions** ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction (*ouvrage de faible emprise exclus*).

Exceptions

- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.*)
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.

Article N 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération, véhicules désaffectés...*) sont interdites.
- Les remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits.

Aspect des toitures

- Il n'est pas fixé de règles.

Aspect des façades

- Il n'est pas fixé de règles.

Clôtures

- Les murets de pierres existants doivent être conservés pour les clôtures des terrains, sauf nécessité technique (*entrée de véhicule par exemple*).
- Les haies à créer devront être réalisées avec des végétaux d'essences locales (voir article 13)
- Les clôtures en façade sur rue seront constituées de murs, de murets, de haies végétales, de grillage métallique soudé de couleur sombre.

Les clôtures ne doivent pas être édifiées avec les matériaux énoncés ci-après :

- les panneaux de béton préfabriqué, qu'ils soient pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol, non accompagnés par une haie vive d'essence locale
- les matériaux ou revêtements de couleurs vives.

Préservation du patrimoine architectural (article L. 151-19)

- Toute intervention sur une construction identifiée sur le règlement graphique doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et des modénatures.

Article N 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

- Les haies bocagères existantes doivent être préservées, sauf nécessité technique (*création d'un accès par exemple*).
- Les haies situées en bord de mer doivent être plantées de végétaux d'essences locales et adaptées au littoral choisis en majorité dans la liste suivante : *Ajonc (ulex europaeus, ulex galli, ulex minor), argousier (hippophae rhamnoides), atriplex, bruyère, châtaignier, chêne pédonculé, églantier, Eleagnus angustifolia, Escallonia, genets, orme champêtre, prunellier, ronces, saule marsault, saule blanc, tamarix, troesne.*
- Les haies situées en retrait du rivage doivent être plantées de végétaux d'essences locales et adaptées au bocage choisis en majorité dans la liste suivante : *Ajonc (ulex europaeus, ulex galli, ulex minor), argousier (hippophae rhamnoides), atriplex, bruyère, châtaignier, chêne pédonculé, Eleagnus angustifolia, Escallonia, genets, érable champêtre, charme, merisier, saule marsault, saule blanc, tamarix, troesne.*

Préservation des trames verte et bleue (article L. 151-23)

- Les haies bocagères (composées d'un talus, d'un fossé et de plantations d'essences locales) repérées au plan de zonage doivent être conservées. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences locales.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Des dispositions différentes concernant l'article 11 peuvent être admises pour des bâtiments passifs ou à énergie positive.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le branchement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.
- Dans l'attente de la réalisation d'un réseau de fibre optique, des fourreaux en attente doivent relier la construction au domaine public.

* * *