

# Plan Local d'Urbanisme



## LE ROZEL



## Règlement Ecrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE :

10 DEC. 2010

DE CHERBOURG

23 Novembre 2010



Le MAIRE  
Noël LAMOTTE

## 1. Dispositions générales

---

# Dispositions Générales

# 1. Dispositions générales

## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LE ROZEL.

## 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidée (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...

## 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

- **Les zones urbaines « U »** : elles caractérisent le bourg accueillant principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel
  - Ue : : secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - 1AU : Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée
  - 2AU : Zone à vocation principale d'habitat non équipée destinée à être urbanisée à long terme.

# 1. Dispositions générales

---

- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
  - As : Zone agricole située dans les espaces proches du rivage
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
  - Nc : secteur identifiant les campings
  - Ni : Zone naturelle inondable
  - Ns : secteur identifiant les espaces naturels sensibles faisant l'objet d'une préservation renforcée

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage identifiés au titre de la Loi Paysage
- Les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles situés en zone A

## 4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pourront être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Chaque projet ne peut faire l'objet que d'une seule adaptation mineure.

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

## 5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6. Archéologie

En application du Livre V du Code du Patrimoine et du Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la Loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.

# 1. Dispositions générales

---

Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

### 7.1. Patrimoine architectural et urbain

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

### 7.2 Patrimoine naturel

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

---

## ZONE U

---

Zone urbaine caractérisant le bourg accueillant principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel

- Ue : secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif

---

### ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En secteur Ue :

- tous types d'occupations et d'utilisation du sol sauf ceux mentionnés à l'article U2.

### ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
- Les poulaillers d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>

En secteur Ue :

- Les équipements publics ou d'intérêt général

### ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères... avec une largeur minimum de 3.5 mètres.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour

### ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

#### **ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé

#### **ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
  - en cas d'extension de bâtiments existants sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sécurité et la visibilité le long des voies.
  - en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera
- Les abris de jardins devront être implantés en pied de talus ou à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques
- Les poulaillers devront être implantés à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

#### **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et poulaillers.

#### **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

#### **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Les abris de jardin auront une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
- Les poulaillers auront une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>

#### **ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.

- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- Les abris de jardins ne pourront excéder 2.50 mètres au faitage et les poulaillers, 2.20 mètres.

## **ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'habitat écologique, les dispositifs de récupération des eaux de pluies

### ***Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :***

#### Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie, en ardoise ou de matériau similaire dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement

#### Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

### ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes***

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

#### Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

#### Toitures :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.

## Zone U

- Les toitures des bâtiments principaux devront être composées de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

### **Les clôtures :**

Elles devront s'harmoniser avec l'aspect et la hauteur des clôtures avoisinantes.

- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades pourront être autorisées sur une hauteur maximale de 1.20 mètres sous condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

### **Les bâtiments d'activités :**

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

### **Les abris de jardins, poulaillers :**

- Les murs en agglomérés devront être recouverts par un enduit ou un bardage bois non peint.
- Les toits devront être réalisés en matériaux dont la couleur favorisera l'intégration de la construction dans le paysage environnant.

## **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques
- Pour les constructions nouvelles, il convient de compter 2 places de stationnement par logement
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

## **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les haies bocagères et les murets de pierre sèche doivent impérativement être conservés
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

## **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

# Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

## Zone 1AU

### Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante.

#### ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les terrains de camping, caravaning, les garages collectifs de caravanes, et le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur avec un maximum d'une caravane)
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
- Les poulaillers d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>

#### ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- Les accès directs des constructions seront interdits sur la RD117

#### ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

#### **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion de groupes d'habitations
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Des implantations différentes pourront être admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...).
- Les abris de jardins devront être implantés en pied de talus ou à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques

#### **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

#### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Les abris de jardin auront une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- Les poulaillers auront une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>

#### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.
- Les abris de jardins ne pourront excéder 2.50 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'habitat écologique, les dispositifs de récupération des eaux de pluies

#### ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes***

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

## Zone 1AU

### Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

### Toitures :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.
- Les toitures des bâtiments principaux devront être composées de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

### Les clôtures :

Elles devront s'harmoniser avec l'aspect et la hauteur des clôtures avoisinantes.

- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades pourront être autorisées sur une hauteur maximale de 1.20 mètres sous condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

### Les bâtiments d'activités :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits, de bardage métallique ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

### Les abris de jardins :

- Les murs en agglomérés devront être recouverts par un enduit ou un bardage bois non peint
- Les toits devront être réalisés en matériaux dont la couleur favorisera l'intégration de la construction dans le paysage environnant.

## ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques
- Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par logement
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

## ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et intégrées à l'aménagement de la zone
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales traditionnelles
- Les haies bocagères et les murets de pierre sèche doivent impérativement être conservés
- Tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble devra comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.

## Zone 1AU

---

- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

### **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

---

## ZONE 2AU

---

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être construite qu'après modification du Plan local d'Urbanisme. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

---

### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU2

### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements publics d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt public

### **ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Non réglementé

### **ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

### **ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé

### **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

### **ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

### **ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

### **ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

### **ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Non réglementé

## Zone 2AU

---

### **ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT**

- Non réglementé

### **ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles
- Les haies bocagères et les murets de pierre sèche devront impérativement être conservés
- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et intégrées à l'aménagement de la zone

### **ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Dispositions particulières applicables aux **ZONES AGRICOLES**

## 2. Dispositions applicables par zone

### ZONE A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- As : secteur agricole situé dans les espaces proches du rivage

#### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2

#### ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique et leur extension mesurée sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole

*En secteur As, sont uniquement autorisées :*

- Les mises aux normes des bâtiments agricoles existants sans augmentation d'effectif
- Les extensions mesurées et accolées des constructions existantes en lien avec l'activité agricole
- Les extensions mesurées des constructions en lien avec l'activité agricole
- Les serres tunnel d'une emprise au sol maximum de 40% du secteur considéré

#### ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères

#### ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et la destination de la construction ou l'ensemble des constructions à desservir.
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

### **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé

### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions à usage d'activité agricole devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions et installations devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres des limites séparatives
- Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées en pied de talus
- Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- En secteur As, les serres devront avoir une emprise au sol de 40% du secteur considéré

### **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 9 mètres.

### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'habitat écologique, les dispositifs de récupération des eaux de pluies

#### ***Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :***

##### Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie, en ardoise ou de matériau similaire dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement

### Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

### **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

#### Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

#### Toitures :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.
- Les toitures des bâtiments principaux devront être composées de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40° et 50°
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

### **Les clôtures :**

- Elles devront s'harmoniser avec l'aspect et la hauteur des clôtures avoisinantes
- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composée d'essences locales traditionnelles
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades pourront être autorisées sur une hauteur maximale de 1.20 mètres sous condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile

### **Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales traditionnelles
- Les haies bocagères et les murets de pierre sèche doivent être impérativement conservés.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran
- Les nouvelles constructions seront intégrées à l'aide de plantations d'espèces locales.

### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Dispositions particulières applicables aux **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## 2. Dispositions applicables par zone

### ZONE N

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages comportant 3 secteurs :

- Nc : secteur identifiant les campings
- Ni : secteur inondable
- Ns : secteur identifiant les espaces naturels sensibles faisant l'objet d'une préservation renforcée

#### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

En secteur Ns et Ni, sont interdits les travaux susceptibles de porter atteinte à la zone et notamment, quel que soit leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature.

#### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- Les équipements publics d'intérêt général en dehors de la bande des 100 mètres
- Les opérations de remise en état du milieu naturel
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> dont 15 m<sup>2</sup> minimum devront rester ouverts

Sauf en secteur Nc, Ni et Ns, pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Les serres tunnel d'une emprise au sol maximum de 30% de la parcelle considérée
- La construction des annexes d'une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum contiguës ou non aux habitations existantes
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
- Les poulaillers d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils respectent le règlement sanitaire départemental

De plus, en secteur Nc, pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les aménagements, installations et travaux liés et nécessaires à l'accueil, au fonctionnement et à l'entretien, sans augmenter la capacité existante

De plus, en secteur Ni, pourront être autorisées sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les extensions limitées des constructions existantes, le niveau de rez de chaussée de l'extension devra être situé au même niveau que le rez de chaussée existant

## 2. Dispositions applicables par zone

---

**De plus, en secteur Ns**, pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- La restauration des bâtiments existants sans changement de destination, ainsi que la construction des annexes d'une emprise au sol maximum de 20m<sup>2</sup>, contiguës aux habitations existantes

### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile avec une largeur minimum de 3.5 mètres.

### ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées

### ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

### ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et la visibilité le long des voies.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elle se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général
- Les abris de jardin devront être implantés en pied de talus ou à un mètre minimum des voies et emprises publiques
- Les poulaillers et abris pour animaux devront être implantés à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

### ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

## 2. Dispositions applicables par zone

---

- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et poulaillers
- Les abris pour animaux devront être implantés en pied de talus ou de haie

### **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Les abris pour animaux devront avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- Les constructions des annexes devront avoir une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>
- Les serres auront une emprise au sol maximum de 30% de la parcelle considérée

### **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.
- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- Les abris de jardins ne pourront excéder 2.50 mètres au faîtage et les poulaillers, 2.20 mètres.
- Les abris pour animaux ne pourront excéder 2.50 mètres au faîtage et l'égout du toit ne devra pas excéder la hauteur de la haie à laquelle il sera adossé.

### **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'habitat écologique, les dispositifs de récupération des eaux de pluies

#### ***Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :***

##### Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie, en ardoise ou de matériau similaire dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement

### Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

### **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

#### Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

#### Toitures :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.
- Les toitures des bâtiments principaux devront être composées de 2 versants dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

#### Les clôtures :

- Elles devront s'harmoniser avec l'aspect et la hauteur des clôtures avoisinantes
- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades pourront être autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres sous condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

#### Les bâtiments d'activités :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

#### Les abris de jardins, abris pour animaux, poulaillers :

- L'usage du béton et des agglomérés est proscrit
- Seuls les bardages bois non peints seront autorisés
- Les toits devront être réalisés en matériaux dont la couleur favorisera l'intégration de la construction dans le paysage environnant.

### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales traditionnelles
- Les haies bocagères et les murets de pierre sèche doivent impérativement être conservés
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

# ANNEXES

---

## Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Bâtiments communaux	2500 m <sup>2</sup>	Commune
2	Agrandissement de cimetière, columbarium	156 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aire de stationnement	7970 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aire de stationnement	4827 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aire de stationnement	4230 m <sup>2</sup>	Commune

---

## Bâtiments et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7 CU)

▪ Puits Rue Pezet
▪ Escalier extérieur en pierre dans le bourg (parcelle AB94)
▪ Etable avec escalier extérieur en pierre au Pou (parcelle B431)
▪ Statue de la vierge des marins sur le Cap (parcelle B520)

## Bâtiments agricoles admettant un changement de destination en zone A

▪ Etables anciennes – Sillery (parcelle B649)
---

## Définitions

Acrotère	Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Démarche architecturale contemporaine	Est considérée de démarche architecturale contemporaine, toute construction faisant l'objet d'une conception originale et pour laquelle le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul>
Enseigne drapeau	Enseigne perpendiculaire à la façade
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.

---

Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	<p>Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.</p> <p>Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.</p>
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
SHOB	Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.
SHON	<p>Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li><li>b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;</li><li>c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;</li><li>d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production</li><li>e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.</li></ul>
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.