

# Commune de VAUVILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT ECRIT

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

# Présentation

---

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

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.

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 correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés
  - 1AU : zones d'urbanisation immédiates
  - 2AU : zones d'urbanisation futures par voie de modification du PLU
- **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.
- **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.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 et L146.6 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 patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application du paragraphe 7 de l'article L123-1-5

## Dispositions applicables par zone

---

# Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

---

## ZONE U

---

Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel

- Uc : Secteur réservé aux équipements culturels

---

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

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- Les constructions de boxes et d'abris pour chevaux et autres équidés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

*Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :*

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

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

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- 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

En secteur Uc, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les aménagements et constructions à vocation culturelle

*Dans les zones soumises aux submersions marines :*

- Dans les « zones basses + 1m » (zone en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche de recommandations sera jointe aux autorisations délivrées.
- Dans les « zones basses » (zone bleu) : les nouvelles constructions et la reconstruction après sinistre lié à l'aléa sont autorisées sous réserve que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Les Etablissements Recevant du Public (ERP) sanitaires et sociaux, et les ERP d'accueil de personnes à mobilité réduite type campings, crèches, écoles sont interdits. L'extension des ERP existants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions citées ci-dessus.

## Zone U

---

- Dans la zone située à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine), les constructions nouvelles sont interdites. Sont néanmoins autorisées les extensions sous réserve que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

*Dans les zones inondables soumises aux débordements de cours d'eau :*

- En aléa moyen à fort (hauteur de submersion supérieure à 1 m) : Sont interdits les nouvelles constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements
- En aléa faible (hauteur de submersion inférieure à 1m) : la construction doit s'adapter à l'aléa. Les sous-sols et les exhaussements non liés aux bâtiments autorisés sont interdits. Le sens de la construction ne devra pas faire obstacle aux écoulements.

### **ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### **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 doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

### **ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- 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 doivent être implantées soit :
  - en limite séparative
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

---

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

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage

## **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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Toute pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

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

#### Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait 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, et soit en tuile mécanique, soit en ardoise ou en schiste 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

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

Les constructions doivent 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 doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

#### Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

### **Les clôtures :**

Les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de 1.50m à partir du sol naturel et doivent obligatoirement être constituées :

- Soit de murs réalisés en pierres apparentes
- Soit de haies vives afin de s'apparenter aux haies caractéristiques du bocage
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50m surmonté d'une grille
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit

### **Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdites

### **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement sauf pour les logements sociaux où une seule place est acceptée.
- 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 ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

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

- Non réglementé

### **ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

### **ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

# 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 l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

---

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

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- Les constructions de boxes et d'abris pour chevaux et autres équidés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

*Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :*

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

### 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 1 et sous condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement.
- 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

*Dans les zones soumises aux submersions marines :*

- Dans les « zones basses + 1m » (zone en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche de recommandations sera jointe aux autorisations délivrées.
- Dans les « zones basses » (zone bleu) : les nouvelles constructions et la reconstruction après sinistre lié à l'aléa sont autorisées sous réserve que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Les Etablissements Recevant du Public (ERP) sanitaires et sociaux, et les ERP d'accueil de personnes à mobilité réduite type campings, crèches, écoles sont interdits. L'extension des ERP existants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions citées ci-dessus.

## Zone 1AU

---

- Dans la zone située à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine), les constructions nouvelles sont interdites. Sont néanmoins autorisées les extensions sous réserve que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

*Dans les zones inondables soumises aux débordements de cours d'eau :*

- En aléa moyen à fort (hauteur de submersion supérieure à 1 m) : Sont interdits les nouvelles constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements
- En aléa faible (hauteur de submersion inférieure à 1m) : la construction doit s'adapter à l'aléa. Les sous-sols et les exhaussements non liés aux bâtiments autorisés sont interdits. Le sens de la construction ne devra pas faire obstacle aux écoulements.

### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu.

### **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 doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain

### **ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

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

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

- Sans objet

## Zone 1AU

---

### ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

### ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Toute pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

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

Les constructions doivent 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 doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

#### **Les clôtures :**

Les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de 1.50m à partir du sol naturel et doivent obligatoirement être constituées :

- Soit de murs réalisés en pierres apparentes
- Soit de haies vives afin de s'apparenter aux haies caractéristiques du bocage
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50m surmonté d'une grille
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit

#### **Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdites

### ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

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

## Zone 1AU

---

- 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 ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

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

- Sans objet

### **ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

### **ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

---

# ZONE 2AU

---

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

---

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

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

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

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures
- Les équipements publics d'intérêt général

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

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### **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 doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain

### **ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

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

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Sans objet

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

- Sans objet

## Zone 2AU

---

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

- Sans objet

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

- Sans objet

**ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT**

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Sans objet

**ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

# Dispositions particulières applicables aux **ZONES AGRICOLES**

---

# ZONE A

---

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

- Ac : Secteur identifiant la carrière
  - Ah : Secteur agricole urbanisé
  - Ap : Secteur agricole identifiant le périmètre de protection des captages
- 

## ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- Les carrières sauf en secteur Ac

*Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :*

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

*Dans les zones inondables soumises aux débordements de cours d'eau :*

- Sont interdits les nouvelles constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements

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

- Les constructions à usage d'habitation lorsque la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité
- Les bâtiments agricoles sous condition de compatibilité avec l'article L146-4 CU
- L'extension des constructions existantes nécessaires 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
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole

En secteur Ac, sont uniquement admis :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement des matériaux de carrière
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admise dans la zone

---

En secteur Ah (sauf en secteur inondable), sont uniquement autorisés :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës des habitations existantes
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

*Dans les zones soumises aux submersions marines :*

- Dans les « zones basses + 1m » (zone en vert) : toutes les constructions et aménagements sous condition des réserves de la zone sont autorisés. Une simple fiche de recommandations sera jointe aux autorisations délivrées.
- Dans les « zones basses » (zone bleu) : Les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans la zone située à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine), les constructions nouvelles sont interdites. Sont néanmoins autorisées les extensions sans augmentation d'emprise au sol.

#### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent 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 nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, sera autorisé un assainissement non collectif pour les constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain

#### **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En cas de nécessité de recours à un système d'assainissement non collectif, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système faisant appel au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées.

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

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

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

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

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

- Sans objet

---

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

- 40% maximum

**ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 12 mètres au point le plus haut

**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. »

**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait 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, et soit en tuile mécanique, soit en ardoise ou en schiste 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 neuves à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions doivent 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 doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

**Les clôtures :**

Les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de 1.50m à partir du sol naturel et doivent obligatoirement être constituées :

- Soit de murs réalisés en pierres apparentes

- Soit de haies vives afin de s'apparenter aux haies caractéristiques du bocage
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50m surmonté d'une grille
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit

**Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdits

**ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

**ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes en limite de voie et de zone urbanisée doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

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

- Sans objet

**ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

**ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

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

---

## ZONE N

---

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- Na : secteur identifiant l'aérodrome
  - Ne : Secteur réservé à la réalisation d'un cimetière
  - Nh : secteur naturel urbanisé
  - Ni : secteur réservé aux aménagements sportifs et de loisirs
  - Ns : secteur identifiant les espaces remarquables
  - Nt : secteur identifiant le camping existant
- 

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

Sont interdits :

- toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse

*Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :*

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

*Dans les zones inondables soumises aux débordements de cours d'eau :*

Sont interdits les nouvelles constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont 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

En secteur Na, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements et les installations directement liés et nécessaires à l'activité, la sécurité et l'exploitation de l'aérodrome et la sécurité des tiers aux abords de l'aérodrome (mise aux normes)

De plus, en secteur Ne, sont autorisés :

- Les aménagements et constructions liées au cimetière

De plus, en secteur Nh (sauf en secteur inondable), sont autorisés :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole
- Les annexes de taille mesurée contiguës des habitations existantes

## Zone N

---

- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

De plus, en secteur NI, sont autorisés :

- Les aménagements et constructions à vocation de sports et loisirs d'intérêt collectif

*Dans les zones soumises aux submersions marines :*

- Dans les « zones basses + 1m » (zone en vert) : toutes les constructions et aménagements sous condition des réserves de la zone sont autorisés. Une simple fiche de recommandations sera jointe aux autorisations délivrées.
- Dans les « zones basses » (zone bleu) : Les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- Dans la zone située à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine), les constructions nouvelles sont interdites. Sont néanmoins autorisées les extensions sans augmentation d'emprise au sol.

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### **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 doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain

### **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En cas de nécessité de recours à un système d'assainissement non collectif, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système faisant appel au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur Na où les retraits sont définis en fonction de la sécurité de l'exploitation de l'aérodrome et la sécurité des tiers aux abords de l'aérodrome.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions

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

- Sans objet

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

- 40% maximum

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

- Les constructions ne pourront dépasser 12 mètres au point le plus haut

## **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. »

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

#### Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait 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, et soit en tuile mécanique, soit en ardoise ou en schiste 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

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

Les constructions doivent 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 doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

#### Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de 1.50m à partir du sol naturel et doivent obligatoirement être constituées :

- Soit de murs réalisés en pierres apparentes
- Soit de haies vives afin de s'apparenter aux haies caractéristiques du bocage
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50m surmonté d'une grille
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit

En secteur inondable, les haies et les clôtures devront veiller à ne pas présenter un obstacle à l'écoulement des crues.

#### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

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

- Les plantations existantes en limite de voie et zone urbanisée doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales

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

- Sans objet

#### **ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

#### **ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

# ANNEXES

---

## Bâtiment agricole admettant un changement d'usage

- Bâtiment : Section C n°65
- Bâtiment : Section D n°358
- Bâtiment : Section D n°481
- Bâtiment : Section D n°374
- Bâtiment : Section D n°524



Le Fief Marais



Vinnebus

# 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.
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 projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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'égoût 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
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.

## Annexes

---

Retrait	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. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.