



COMMUNE DE
VIEUX-FORT

REC

4. RÈGLEMENT

JUILLET 2018

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE U1	3
ZONE U2	11
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	18
ZONE AU	19
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	23
ZONE N	24

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE U1 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article U1 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.	La zone U1 correspond au cœur de bourg de Vieux-Fort. Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, des zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES Lorsque la construction est implantée en contrebas de la voie d'accès, l'implantation de la construction ne peut en aucune manière être faite de telle façon que la toiture soit au niveau de la voie. Il devra y avoir a minima 1,00 m entre la ligne horizontale passant par l'égout de toiture et le niveau de la voie. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations. Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire, une autorisation de lotir ou une déclaration de travaux. En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.	Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article U1 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise publique. Les balcons sur le domaine public sont autorisés sous réserve que le trottoir est libre de toute saillie sur une largeur de 1,20 m au minimum. Article U1 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions peuvent être implantées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites parcellaires.	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Un passage libre de tout obstacle doit demeurer sur le trottoir pour les piétons et Personne à Mobilité Réduite. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins 0,50 mètre pour permettre l'entretien.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Cette règle ne s'applique pas aux piscines. Article U1 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 10,00 m (R+1+C) au faitage par rapport au terrain naturel avant projet. Pour toute parcelle située en contrebas de la RD 6, la construction devra impérativement avoir le niveau supérieur au niveau de la chaussée. Article U1 - 6 ASPECT EXTERIEUR Toiture Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront impérativement installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.	Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière. Cela participera de la densité recherchée dans le bourg. les constructions situées le long de la RD 6 côté océan Atlantique auront un étage (soit le rez-de-chaussée, soit le premier étage si la construction utilise la hauteur maximale autorisée) au même niveau que la chaussée afin de créer un effet de rue et d'éviter que la vue depuis la RD 6 porte sur les toitures des maisons en contrebas. Les règles générales définies par cet article, pour le bourg, visent à préserver l'aspect général des constructions. Elles pourront être complétées par des dispositions particulières tenant plus compte de la réalité de chaque construction, par une étude qui fera l'objet d'une modification du PLU. Il s'agit pour le propriétaire de gérer les eaux pluviales glissant du toit et d'éviter qu'elles ne ruissellent librement sur le trottoir où circulent les piétons. Leur évacuation doit impérativement se faire par un réseau pluvial lorsqu'il existe.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les toits terrasse sont interdits. La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini. Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini. Saillies En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons dès lors qu'ils respectent l'article U1-3. Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur la façade principale que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.	Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain du bourg, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités. De fait, le bourg actuel ne se caractérise par aucune homogénéité vis-à-vis des clôtures. Aussi, il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit ... Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public. Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg. Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U1 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Les 50 % restant demeureront en espaces naturels. Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article U1 - 8 ACCES ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.	Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées. Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé. Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,00 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations a une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Toute opération de plus de 5 logements devra assurer le stationnement et le local poubelle hors voirie et emprises publiques. Article U1 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.	Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE U2 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article U2 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. <u>En U2b</u> Seules les constructions à vocation commerciale sont autorisées. <u>En U2c</u> Seules les constructions à vocation d'habitat sont autorisées.	Le secteur U2 correspond au centre-bourg élargi ainsi qu'aux sections comme Mazarin à l'Ouest, Beauséjour, Beausoleil ou Blondeau à l'Est. Un sous-secteur U2b a été créé autour de l'ancienne casemate face aux Trois Pointes, la vocation est d'y organiser un pôle récréo-naturel (restauration et sentiers de découverte). Un sous-secteur U2c est créé sur Mazarin afin d'y permettre uniquement un pôle d'habitat. Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, des zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES Lorsque la construction est implantée en contrebas de la voie d'accès, l'implantation de la construction ne peut en aucune manière être faite de telle façon que la toiture soit au niveau de la voie. Il devra y avoir a minima 1,00 m entre la ligne horizontale passant par l'égout de toiture et le niveau de la voie. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations. Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire, une autorisation de lotir ou une déclaration de travaux. En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.	Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article U2 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent respecter un recul de 3,00 m par rapport à la limite d'emprise publique. Article U2 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions peuvent être implantées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites parcellaires. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.	Cette règle doit permettre de faciliter le stationnement sur la parcelle et éviter tout stationnement intempestif sur les voies qui sont souvent étroites. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins 0,50 mètre pour permettre l'entretien.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U2 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 10,00 m au faitage par rapport au terrain naturel avant projet. Article U2 - 6 ASPECT EXTERIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini. Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.	Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière. Cela participera de la densité recherchée dans le bourg. Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain du bourg, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités. De fait, le bourg actuel ne se caractérise par aucune homogénéité vis-à-vis des clôtures. Aussi, il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit ... Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U2 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Les 50 % restant demeureront en espaces naturels. Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les constructions devront être implantées de telle façon que le chemin d'accès depuis la voie publique vers la construction soit courbe en non linéaire dans le sens de la plus forte pente. Chaque zone de changement de direction sera protégée par des massifs denses en amont de la pente.	Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées. Le secteur U2 étant situé sur les pentes élevées, il s'agit de minimiser l'impact visuel lié à l'anthropisation du secteur.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article U2 - 8 ACCES ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,00 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations a une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Toute opération de plus de 5 logements devra assurer le stationnement et le local poubelle hors voirie et emprises publiques. Article U2 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Dans certains endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé. Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable. Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public. Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder aux communications électroniques.	L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave. Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes : - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, sous peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE AU SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article AU - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. Les parcs de stationnement. Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant projet. Article AU - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions à destination de l'élevage à l'exception de celles impliquant un recul par rapport à l'habitat. Les activités artisanales et industrielles qui sont compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire ne créant ni bruit, ni nuisances.	Le zonage AU correspond à un secteur futur d'urbanisation situé en limite du centre-bourg actuel, en contrebas de l'EHPAD.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article AU - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 m par rapport à la limite d'emprise des voies. Article AU - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives. Article AU - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur totale des constructions neuves ne doit pas dépasser 7,00 m au faitage par rapport au terrain naturel avant projet.	

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article AU - 6 ASPECT EXTERIEUR La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Article AU - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS 50 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article AU - 8 ACCES ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou plus, ou a une longueur supérieure à 15,00 m. En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.	

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i>
Article AU - 9 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable. Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.	Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave. Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes : - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE N SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article N - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute construction nouvelle. Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public. Les décharges et dépôts de déchets de toute nature. L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux. Les campings, dépôts de caravanes, containers et mobil home. Article N - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES En N1 Toute construction à usage de tourisme ou de découverte de la nature à condition qu'elle respecte les conditions suivantes : - qu'elle soit ouverte au public ; - qu'elle ne soit pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier par son intégration dans les sites naturels.	Les zones N sont essentiellement les zones boisées ou banales (N1), les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger (N2) et aux espaces remarquables du littoral (N3). Préservation de l'espace naturel conforme à la législation Application de la loi Permet d'implanter des activités en respectant le caractère naturel des espaces.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'affectation d'une partie des constructions existantes ou des annexes à de l'hébergement touristique et l'implantation d'installations légères, du type « carbet » destinées à l'accueil des touristes. <u>En N2</u> Les aménagement légers dès lors que leur emprise au sol est inférieure à 20 m². Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <u>En N3</u> Les aménagement légers (de type chemins piétonnier et cyclable, sente équestre, poubelle et panneaux d'information, poste d'observation et équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité) sont seuls autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces.	Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaire d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article N - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m de l'emprise de toute voie existante. Article N - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m. Article N - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIERE Les extensions et les annexes prévues à l'article N-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal.	Afin de faciliter l'insertion dans le paysage de la construction Afin de faciliter l'insertion dans le paysage de la construction La Loi Macron qui a autorisé ces annexes et extensions demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturelles et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article N - 6 EMPRISE AU SOL L'emprise maximale au sol des constructions à usage de tourisme ou de découverte de la nature est de 50,00 m². L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues à l'article N 2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est de 15 m². Article N - 7 SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m². Article N - 8 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale est de 4,00 m au faitage par rapport au terrain naturel avant projet. Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.	Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone naturelle et construite légalement avant l'approbation du PLU. Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « <i>la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ». Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturel. Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone naturelle et construite avant l'approbation du PLU. La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sols. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines. Il s'agit de maximiser l'insertion des constructions dans le paysage et donc d'éviter toute hauteur excessive.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article N - 9 ASPECT EXTERIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs acier sont interdits. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article N - 10 ACCES ET VOIRIE En N1 Les voies devront avoir des caractéristiques strictement adaptées aux usages qu'elles supporteront. Elles devront notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie. L'utilisation du béton ou du bitume est interdite. En N2 et N3 Aucune voie nouvelle n'est autorisée.	Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire. Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire. Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire et d'éviter tout impact humain sur les milieux naturels.