

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UC	19
ZONE UE.....	28
ZONE UH	40
ZONE UL.....	49
ZONE UA	57
ZONE UP.....	68
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
ZONE AU	76
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
ZONE A.....	92
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	99
ZONE N.....	101
TITRE VI - EMBLEMES RESERVES	108
TITRE VII - LES ESPACES BOISES CLASSES	111
TITRE VIII - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LITTORAL.....	114
TITRE IX - ANNEXES.....	121

NOTE LIMINAIRE

1 - LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.
- Article 2 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 :** Accès et voirie
- Article 4 :** Desserte par les réseaux
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain
- Article 12 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 :** Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

- Article 14 :** Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - **Champ d'application**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à la totalité du territoire de la commune, à l'exclusion des parties couvertes par un secteur sauvegardé.

ARTICLE 2 - **Portée respective du règlement a l'égard des autres législations affectant l'occupation du sol.**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit notamment que *« 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. "Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique." »*
- **L'article R. 111-3-2** qui prévoit que *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- **L'article R. 111-4** selon lequel *« le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie »*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

- **L'article R. 111-14-2** qui dispose que *« le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*
- **L'article R. 111-15** d'après lequel *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme »* résultant de directives d'aménagement national.
- **L'article R. 111-21** en vertu duquel *« 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. »*

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables nonobstant les dispositions de ce plan d'occupation des sols :

- **Article L. 111-1-4** : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation »*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Il convient de souligner qu'une étude spécifique visant à s'affranchir de la marge de recul tel que le prévoient les dispositions de ladite loi a été élaborée pour le compte de la municipalité, en bordure de la RD 797, concernant la zone d'activités sise au lieu dit « Les Carrées ».

- **Articles L. 111-9 et L. 111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement ou d'aménagement en cours d'élaboration, prévus à l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.
- **Articles L. 123-6 et L. 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisations soit lorsqu'un P.L.U. est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **Article L. 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.
- **Article L. 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant de modifications des documents de lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables.

La délivrance du Permis de Construire est subordonnée aux dispositions des articles rappelés ci-après :

- **Article L. 421-5** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. »
 - **Article L. 421-6** : « Conformément à l'article 13 bis de la Loi du 13 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France. »
 - **Les articles R. 444-1 à R. 444-4** concernant les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs.
3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.
- La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L. 146-1 à L. 146-9, R. 146-1 et R. 146-2 du Code de l'Urbanisme dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement).

3.2 S'ajoute également aux règles propres du P.L.U. toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières, notamment Code Forestier, Code Rural, Code Civil, Code des Communes, Code des Impôts, Code de l'Environnement, Code de la Voirie Routière, Règlement Sanitaire,...

3.3 Les annexes indiquent, à titre d'information, sur des documents graphiques :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévus à l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la mise en œuvre des principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de cette loi. Il s'agit des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- Les zones d'aménagement différé.
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109 -1 du Code Minier.
- Les périmètres des zones où certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres des secteurs où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme.

3.4 Les annexes comprennent à titre informatif également (R. 123-14) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en prédisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autres part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du Code de l'Environnement.
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier.
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du Code Rural.

3.5 Sites Archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des*

Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00). » ; la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. » ; la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. » ; l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les Emplacements Réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en six zones :

- la zone correspondant aux secteurs centraux repérée par l'indice **UC** ;
- la zone d'extensions repérée par l'indice **UE** ;
- les hameaux repérés par l'indice **UH** ;
- la zone liée au tourisme, aux sports et aux loisirs **UL** ;
- la zone d'activités repérée par l'indice **UA** ;
- la zone portuaire repérées par l'indice **UP**.

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au Plan de zonage fait l'objet du **titre II** du présent Règlement.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit

lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles sont divisées en deux zones :

- les espaces suffisamment équipés repérés par l'indice **1AU**, et comportant les secteurs **1AUE, 1AUAA et 1AUAM** tournés respectivement vers l'habitat, l'activité et une zone portuaire ;
- les espaces insuffisamment équipés urbanisables à long terme, repérés par l'indice **2AU**, et ne comportant actuellement aucun secteur.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au Plan de zonage fait l'objet du **titre III** du présent Règlement.

3. Les zones agricoles dites « **zones A** »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, 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.

Le secteur agricole est repéré par l'indice **A**.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au Plan de zonage fait l'objet du **titre IV** du présent Règlement.

4. Les zones naturelles et forestières dites « **zones N** »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, 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.

La zone naturelle repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs **Na, Nha, Nhb, NL, Np, Nplm, Nplt et Ns** tournés respectivement vers les espaces naturels, l'habitat dispersé, les espaces liés au tourisme, aux sports et aux loisirs, les cours d'eau et les zones humides, les espaces remarquables terrestres, les espaces remarquables maritimes et la station d'épuration.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au Plan de zonage fait l'objet du **titre V** du présent Règlement.

5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **titre VI**.

6. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet du **titre VII**.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

ARTICLE 5 - Définitions**Alignement**

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2,5 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Balcons

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives*, si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

C.E.S. = Surface emprise au sol* des bâtiments

Surface du terrain*

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol* sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel environnant. Les rampes d'accès ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité des constructions admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette* (S.H.O.N.) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (voir définition de la "Surface du terrain").

Articles L. 123-1, 13° et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Constructions

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même

construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la S.H.O.B.* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Dépendances

Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette* (S.H.O.N.).

Emprise au Sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

Façade

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 30 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Hauteurs d'immeubles

La hauteur maximale est calculée du sol naturel moyen situé sous la future construction, à l'égout du toit ou à l'acrotère et n'inclut pas la hauteur des toitures ni les attiques*.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut de la construction ou de l'installation.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur sera comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Limites séparatives

Sur un terrain, on distingue les limites donnant sur les emprises publiques, des limites séparatives. Les limites séparatives incluent les limites latérales et les fonds de parcelles.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Marge de recul portée au Plan de zonage du P.L.U.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au Plan de zonage du P.L.U., aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction tels que auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux*, peuvent être admis dans la marge de recul.

Rez-de-chaussée habitable

La notion de "rez-de-chaussée habitable" utilisée à l'article 10 s'entend à l'exclusion des sous-sols :

- non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises, ...

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Voir Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- Les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- Les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la S.H.O.B. de cette construction déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectée à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surfaces hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement les surfaces affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (Voir Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Terrain et surface de terrain

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, y compris les Espaces Boisés Classés et les terrains cédés gratuitement au titre des articles R. 332-1 et R. 332-2 du Code de l'Urbanisme, et déduction faite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, lorsque ces emplacements réservés feront l'objet de cession gratuite, ils pourront être prises en compte dans la surface de terrain. (Voir article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

ARTICLE 6 - **Rappels**

1. Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière et agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L. 441 et R. 441 et suivants du Code de l'Urbanisme).

2. Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable. Il s'agit notamment :

- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment) ;
- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping ;
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 mètres minimum de profondeur ou de hauteur.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3. Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés TC (article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme).

4. Défrichements, coupes et abatages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis à autorisation (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois non classés est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené ce seuil à 1 hectare au lieu de 4.

5. Permis de démolir

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir (article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 - Fossés, essais, biefs et canaux

Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies comme suit :

Fossés :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'axe d'un fossé existant, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Essais, biefs et canaux :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE CENTRALE UC

ZONE UC

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.
2. Les établissements industriels.
3. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Les exploitations de carrières.

Article UC 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ou s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
3. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par

un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UC 3 **Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.
Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.
5. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Article UC 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.
2. Eaux pluviales :
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UC 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.

Pour les parcelles d'angle, des retraits peuvent être autorisés ou imposés afin de ne pas gêner la vue aux carrefours et d'y assurer une bonne sécurité.

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

5. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UC 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2. Les bâtiments annexes* et dépendances* peuvent être implantés en limites séparatives* lorsque leur hauteur mesurée au faîtage n'excédera pas 4 mètres, et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

3. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UC 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

Article UC 9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9,50 mètres.

Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UC 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions et installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement de véhicule par 60 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Un emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement de véhicule aménagées sur la propriété.

1.3 Pour les constructions à usage de bureaux et services (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par 40 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux et services, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.4 Pour les établissements artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N. de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.5 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;

- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.6 Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule pour deux chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.7 Pour les établissements d'enseignement :

Une place de stationnement de véhicule par classe pour les établissements primaires, et deux places par classe pour les établissements secondaires.

Trois emplacements pour deux-roues par classe pour les établissements primaires, et six emplacements par classe pour les établissements secondaires.

1.8 Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments publics, ...) :

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « *être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* ».
5. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain.
6. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
7. Adaptations mineures :

Elles pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés notamment :

- lorsque l'excellente qualité de la desserte par les transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle ;
- lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UC 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, des espaces libres doivent être intégrés au projet.
2. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.
3. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.
4. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UC 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Une "Dérogation à la Loi Barnier dans le secteur de l'Aumône " figure aux Annexes du P.L.U. Le présent Règlement reprend des règles propres à ce secteur sous la référence « secteur de l'Aumône ».

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.
2. Les établissements industriels.
3. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Les exploitations de carrières.

Article UE 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ou s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

3. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UE 3 **Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.
5. Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.
6. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
7. Sur le secteur de l'Aumône, les accès véhicules le long de la D797 sont interdits. L'accès au secteur de l'Aumône via l'avenue du château se fera par le nord pour s'éloigner du carrefour D797/D82 afin d'assurer des conditions de sécurité.

Article UE 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.
2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UE 5 Surface minimale des terrains constructibles

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

1.1 Pour les constructions d'intérêt général :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques* ou à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

1.2 Pour les autres constructions :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques* ou à au plus 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Pour les secteurs ayant déjà des constructions en cœur d'îlots, il pourra être autorisé ou imposé la substitution de la règle ci-dessus par la règle suivante : les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

1.3 Dans tous les cas :

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.

2. Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Les constructions à usage d'habitation, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être autorisé ou imposé des constructions à l'alignement, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

4. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.
2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).
3. Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives* lorsque leur hauteur mesurée au faîtage n'excédera pas 4 mètres, et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les abris de jardin devront s'implanter en limite séparative* ou à au moins 1,5 mètres de la limite séparative*.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).
4. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

Article UE 9 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain sauf dans les cas prévus ci-dessous.
2. Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions déjà construite à la date d'approbation du P.L.U. excède les pourcentages ci-dessus :
 - de 20 m² dans le cas de la construction d'un garage s'il n'en existe pas sur la parcelle,
 - dans le cas de reconstruction après sinistre pour retrouver l'emprise au sol d'origine.

3. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7 mètres

Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

- 1.1 Sur le secteur de l'Aumône :

Le long de la D797, la hauteur maximale ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée avec la création d'un étage droit maximum sous comble. Cette limitation ne s'applique pas le long de l'avenue du château.

2. Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. Sur le secteur de l'Aumône :

Les toitures terrasses sont proscrites, dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public.

Seuls les bâtiments de raccord entre deux bâtiments principaux pourront avoir une écriture de toiture terrasse.

Le dératèlement des constructions ne dépassera pas 1 mètre de haut.

Les ouvertures donnant sur la D797, devront répondre à des performances acoustiques adéquates à l'environnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant

compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.
7. Dans le secteur de l'Aumône :

7.1 Traitement des clôtures

Les clôtures sont interdites, sauf lorsque lorsqu'elles sont rendues nécessaires par le programme de l'opération.

Si des clôtures doivent être implantées, les linéaires créés devront s'harmoniser avec les ambiances architecturales et paysagères des différentes façades.

Côté D797, la clôture doit être placée dans le fil d'eau d'une noue plantée de végétation aquatique indigène de strate moyenne (1m60 maximum). Par exemple : roseaux, iris, laïches, soucis d'eau, salicaies, ... La clôture sera filtrante et ne comportera pas de soubassement. De couleur verte, elle sera constituée de grille ou grillage. La hauteur finale du dispositif laissera passer le regard et ne dépassera pas 1m10 de haut par rapport au terrain naturel.

Ailleurs, excepté sur l'avenue du Château, les clôtures prendront les mêmes caractéristiques que sur la D797 mais pourront s'implanter à partir du Terrain Naturel et ne dépasseront pas 1m50 de haut (par rapport au TN). Elles seront accompagnées de haies végétales variées plantées de part et d'autre de la

clôture et composées d'essences rustiques, à l'exception de résineux ou lauriers-palmes.

Côté D82, la clôture sera traitée par un soubassement de pierres (grès, granite, schiste) ne dépassant pas une hauteur de 60cm par rapport au terrain naturel et traduira une ambiance urbaine, soulignant ainsi l'entrée du bâtiment et accompagnant l'entrée de bourg. Si une clôture doit s'implanter, elle sera disposée en retrait avec les mêmes caractéristiques

7.2 Enseignes publicitaires, annexes et réseaux

Les enseignes publicitaires sont interdites le long de la D797 ainsi que de la D82. Seules des enseignes discrètes destinées à l'information et à l'orientation des équipements seront autorisées.

Les dépôts et bâtiments annexes sont interdits le long de ces deux mêmes voies.

Les réseaux aériens (France Télécom, électricité) sont proscrits et doivent être enterrés, si les conditions techniques et ou économiques du projet le permettent.

7.3 Matériaux et façade – Polychromie – Mise en œuvre des matériaux

Se conformer aux prescriptions figurant aux Annexes du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions et installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement de véhicule par 60 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Un emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement de véhicule aménagées sur la propriété dont une non close.

1.3 Pour les constructions à usage de bureaux et services (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par 40 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux et services, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.4 Pour les établissements artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N. de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.5 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;
- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.6 Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule pour deux chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.7 Pour les établissements d'enseignement :

Une place de stationnement de véhicule par classe pour les établissements primaires, et deux places par classe pour les établissements secondaires.

Trois emplacements pour deux-roues par classe pour les établissements primaires, et six emplacements par classe pour les établissements secondaires.

1.8 Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments publics, ...) :

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement

par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».

5. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain.
6. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
7. Adaptations mineures :
Elles pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés notamment :
 - lorsque l'excellente qualité de la desserte par les transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle ;
 - lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.
8. Sur le secteur de l'Aumône, le stationnement est interdit dans le recul de la Loi Barnier.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Les constructeurs doivent réaliser un minimum de 20% d'espaces verts par rapport à la surface de leur terrain.
2. Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, des espaces libres doivent être intégrés au projet.
3. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.
4. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.
5. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
6. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UH

ZONE UH

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.
2. Les établissements industriels et artisanaux sauf ceux visés à l'article UH 2.
3. Les constructions à usage de commerce et de bureau sauf celles visées à l'article UH 2.
4. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
5. Les terrains de camping et de caravanage.
6. Les exploitations de carrières

Article UH 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ou s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Les établissements commerciaux ou artisanaux compatibles avec l'habitat.
3. Les restaurations des constructions existantes.
4. Les dépendances liées aux habitations.

5. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
6. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
7. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UH 3 **Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.
5. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Article UH 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UH 5 Surface minimale des terrains constructibles

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :**

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

5. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UH 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2. Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives* lorsque leur hauteur mesurée au faîtage n'excédera pas 4 mètres, et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les abris de jardin devront s'implanter à au moins 1,5 mètres de la limite séparative*.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

3. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UH 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

Article UH 9 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain sauf dans les cas prévus ci-dessous.
2. Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions déjà construite à la date d'approbation du P.L.U. excède les pourcentages ci-dessus :
 - de 20 m² dans le cas de la construction d'un garage s'il n'en existe pas sur la parcelle,
 - dans le cas de reconstruction après sinistre pour retrouver l'emprise au sol d'origine.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UH 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6 mètres.

Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UH 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant

compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2. Le sens du faîtage des constructions principales sera orienté dans le sens de la voie.
3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
4. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
5. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.
Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.
Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.
Dans le bourg : tilleuls.
Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.
6. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
7. Les toitures terrasses ainsi que les constructions en attiques sont interdites.
8. Les paraboles, soumises à autorisation, sont interdites, dès lors qu'elles sont visibles de toute voie ou aire de stationnement publiques.
9. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement

Article UH 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions et installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement de véhicule par 60 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Un emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement de véhicule aménagées sur la propriété dont une non close.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.3 Pour les établissements artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N. de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.4 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;
- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « *être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* ».
4. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain.
5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
6. Adaptations mineures :
Elles pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés notamment :

- lorsque l'excellente qualité de la desserte par les transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle ;
- lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UH 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Les espaces libres de toute construction ou de tout autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
2. Les constructeurs doivent réaliser un minimum de 30% d'espaces verts par rapport à la surface de leur terrain.
3. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.
4. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.
5. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
6. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UH 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

La valeur du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixée à 0,3.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UL2.
3. Les établissements industriels.
4. La création et l'extension de bâtiments agricoles.
5. Les exploitations de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
7. Les dépôts prévus au paragraphe b) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Article UL 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent par une gêne pour le voisinage :
 - 1.1 Les équipements collectifs liés aux sports ou au loisir.
 - 1.2 Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs ou des équipements de loisirs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des constructions de sports ou de loisirs.

- 1.3 Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- 1.4 Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions qui leur sont techniquement nécessaires.
2. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UL 3 **Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.
5. Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.
6. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Article UL 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.
2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UL 5 Surface minimale des terrains constructibles

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.

2. Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Les constructions à usage d'habitation, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être autorisé ou imposé des constructions à l'alignement, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

4. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UL 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.
2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).
3. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UL 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

Article UL 9 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UL 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la future construction :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9,50 mètres

2. Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UL 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland,

chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.

4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UL 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions et installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et

en particulier, il ne peut « *être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* ».

5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UL 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les constructeurs doivent réaliser un minimum de 20% d'espaces verts par rapport à la surface de leur terrain.
2. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.
3. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.
4. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UL 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Un "Diagnostic paysager - Application de la Loi Barnier" figure aux Annexes du P.L.U. qui concerne le secteur "Les Beaux-Bois" classé en UAa et 1AUa.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UA 2.
2. Les lotissements à d'autres usages qu'activités.
3. Les terrains de camping ou les formes aménagées de stationnement de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
5. Les exploitations de carrières.
6. Les défrichements coupes et abattages, sauf dans l'emprise des voies publiques.
7. Dans le secteur UAm :
 - 7.1 Les activités, commerces et services autres que ceux visés à l'article UA 2.

Article UA 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité.
2. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

3. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
5. Dans le secteur UAa :
 - 5.1 Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces...).
6. Dans le secteur UAm :
 - 6.1 Les bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants nécessaires au fonctionnement des entreprises à vocation conchylicoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau de mer (notamment huître, moules, ... ainsi que les produits et services dérivés).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UA 3 Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les terrains devront être desservis par des voies publique ou privées carrossables et ne bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie
5. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.
6. Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

7. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
8. Dans le secteur UAa :
 - 8.1 Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue de contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. L'accès direct aux parcelles est interdit à partir de la RD 797.

Article UA 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.
2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
3. Eaux usées :

Toute construction :ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.
4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.
6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UA 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UA 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

5. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié et de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 5\text{m}$) dans le secteur UAa et 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$) dans le secteur UAm.

2. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Dans le secteur UAa :

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 9 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder 60% de la surface du terrain sauf dans le cas prévus ci-dessous.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la future construction :

- 1.1 Dans le secteur UAa :

Hauteur* maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 5,70 mètres.

Hauteur* maximale au faîtage : 10,20 mètres.

1.2 Dans le secteur UAm :

Hauteur* maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6,00 mètres.

Hauteur* maximale au faîtage : 8,50 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Les constructions visibles des voies de circulation devront présenter une architecture soignée. Elles devront être réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (l'emploi d'aggloméré, briques creuses sans enduit est interdit).
7. Aucun stockage (ordures, ferraille, terre, débris) ne sera autorisé sur les lots en bordure de voie.

8. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.

9. Dans le secteur UAa :

9.1 Volumes et aspects extérieurs :

Les bâtiments seront de forme rectangulaire, leur largeur sera comprise entre 8 et 10 mètres. Les toits des bâtiments principaux auront une double pente comprise entre 35° (70%) et 42° (90%). Le sens de faîtage est imposé sur l'ensemble de la zone selon un axe Nord/Sud, c'est-à-dire parallèlement au parcellaire d'origine orienté selon le même axe. Néanmoins, un autre sens de faîtage est autorisé à condition qu'il soit perpendiculaire au faîtage du bâtiment principal et de longueur moins importante.

Au-delà de 10 mètres de large, les bâtiments devront être réalisés en plusieurs volumes. Les toitures secondaires auront des pentes comprises entre 7° (14%) et 12° (25%). Le décrochement entre toitures principales et secondaires devra être de 30 cm minimum. Les volumes secondaires auront une largeur maximale de 6 mètres.

9.2 Aires de stockage :

Les aires de stockage seront préférentiellement situées dans des hangars ou sous des préaux. Ces constructions respectent les dispositions réglementaires applicables aux bâtiments principaux, notamment en terme d'implantation (parallèle initial et perpendiculaire à la RD 797), de hauteur et d'aspect. Si elles sont jointives au bâtiment principal et de plus faible envergure que ce dernier, elles pourront être implantées perpendiculairement au parcellaire (parallèlement à la RD 797). Dans ce cas, leur hauteur devra être inférieure d'au moins 60 cm par rapport au bâtiment principal.

9.3 Matériaux et couleurs :

Les bâtiments seront en bois ou couverts d'un bardage bois en double peau.

Dans tous les cas, il s'agira de lattes verticales :

- de châtaignier
- de bois de type résineux autoclavés
- de bois de type Red Celar

Les parements extérieurs seront posé à claire voie (lattes espacées de 1 à 2 cm) ou à couvre joint saillant.

Les couleurs des bâtiments ne seront en aucun cas lumineuses, claires, blanches, ou vives. Les coloris seront non lumineux, non réfléchissants, préférentiellement gris châtaignier, gris verdâtre ou encore noirs.

Les toitures seront de couleur noire ou bleue ardoise.

9.4 Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures seront de type treillis soudé de couleur vert foncé sur poteau métallique également vert foncé.

La fixation sur ces clôtures, d'enseignes, de publicité ou de tout élément non justifié au regard de la sécurité est interdite

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions et installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage de bureaux et services (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par 40 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux et services, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.2 Pour les établissements industriels ou artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N. de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Il est de plus exigé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) créée.

1.3 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m².
- Une place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 à 500 m² (exclus).
- Une place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les commerces de 500 à 1 000 m² (exclus).
- Une place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les centres commerciaux de 1 000 à 5 000 m²
- Une place de stationnement pour 15 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les centres commerciaux de plus de 5 000 m².

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.4 Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.5 Pour les constructions destinées à d'autres usages :

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « *être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* ».
5. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain.
6. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
7. Adaptations mineures :
Elles pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés notamment :
 - lorsque l'excellente qualité de la desserte par les transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle ;
 - lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UA 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Les constructeurs doivent réaliser un minimum de 30% d'espaces verts par rapport à la surface de leur terrain pour le secteur UAa et 20% pour le secteur UAm.
2. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments industriels ou artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.
3. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
4. Lors de la réalisation de lotissements, des plantations pourront être imposées. Les aires de stationnement de plus de 500 m² seront plantées d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.
5. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.
6. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
7. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions non liées au fonctionnement d'un port de commerce, un port de pêche ou un port de plaisance.
2. Les stockages dans les secteurs délimités au Plan de zonage du P.L.U.
3. Les terrains de camping ou les formes aménagées de stationnement de caravanes.
4. Les exploitations de carrières.

Article UP 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité.
2. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
3. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
4. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UP 3 **Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.

Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

Article UP 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UP 5 **Surface minimale des terrains constructibles**

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UP 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

2. Biefs :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 20 mètres des biefs. Des implantations différentes pourront être autorisées après avis du Syndicat des Dignes et Marais de DOL-DE-BRETAGNE.

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

4. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UP 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2. Biefs :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 20 mètres des biefs. Des implantations différentes pourront être autorisées après avis du Syndicat des Dignes et Marais de DOL-DE-BRETAGNE.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UP 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

Article UP 9 **Emprise au sol des constructions**

La surface au sol totale des dépendances* y compris les existants, n'excèdera pas 50 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UP 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la future construction :

Hauteur* maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6,00 mètres.

Hauteur* maximale au faîtage : 8,50 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UP 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.
5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.

7. Cas particuliers :

Dans certains secteurs qui présentent un intérêt particulier, en raison des constructions déjà existantes ou de leur site naturel désignés au plan par le libellé « protection spéciale d'architecture ou d'aspect », les projets devront être particulièrement soignés et être en harmonie avec l'environnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UP 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

Toutes dispositions devront être prises pour réserver des dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UP 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments industriels ou artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

2. Essais, biefs et canaux :

Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.

3. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UP 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AU

ZONE AU

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Un "Diagnostic paysager - Application de la Loi Barnier" figure aux Annexes du P.L.U. qui concerne le secteur "Les Beaux-Bois" classé en UAa et 1AUa.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Pour le secteur 1AUE :

1.1 Les établissements et installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.2 Les établissements industriels.

1.3 Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.

1.4 Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent par une gêne pour le voisinage, les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.

1.5 Les exploitations de carrières.

2. Pour les secteurs 1AUa et 1AUAm :

2.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AU 2.

2.2 Les lotissements à d'autres usages qu'activités.

2.3 Les terrains de camping ou les formes aménagées de stationnement de caravanes.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.

2.5 Les exploitations de carrières.

2.6 Les défrichements coupes et abattages, sauf dans l'emprise des voies publiques.

3. Pour le secteur 1AUAm :

3.1 Les activités, commerces et services autres que ceux visés à l'article AU 2.

Article AU 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
2. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
4. Pour le secteur 1AUE :
L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ou s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
5. Pour les secteurs 1AUAA et 1AUAm :
Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité.
6. Pour le secteur 1AUAA :
Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces...).
7. Pour le secteur 1AUAm :
Les bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants nécessaires au fonctionnement des entreprises à vocation conchylicoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau de mer (notamment huître, moules, ainsi que les produits et services dérivés).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles AU 3 Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.
5. Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.
6. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
7. Pour les secteurs 1AUa et 1AUAm :
Les terrains devront être desservis par des voies publique ou privées carrossables et ne bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
8. Pour le secteur 1AUa :
Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue de contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. L'accès direct aux parcelles est interdit à partir de la RD 797.

Article AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformes aux règlements en vigueur, et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.
2. Eaux pluviales :
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent

être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines, raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Le cas échéant, pour les secteurs 1AUAA et 1AUAM, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

4. En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas :

L'assainissement individuel est autorisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

5. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

6. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article AU 5 **Surface minimale des terrains constructibles**

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

2. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour

accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

3. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

4. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

5. Pour le secteur 1AUE :

5.1 Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques* ou à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.

5.2 Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Les constructions à usage d'habitation, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être autorisé ou imposé des constructions à l'alignement, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

6. Pour les secteurs 1AUAA et 1AUAm :

6.1 Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

2. Pour le secteur 1AUE :

- 2.1 Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

- 2.2 Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives* lorsque leur hauteur mesurée au faîtage n'excédera pas 4 mètres, et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les abris de jardin devront s'implanter en limite séparative* ou à au moins 1,5 mètres de la limite séparative*.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

3. Pour les secteurs 1AUAA et 1AUAm :

- 3.1 Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié et de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 5\text{m}$) dans le secteur 1AUAA et 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$) dans le secteur 1AUAm.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Pour les secteurs 1AUE et 1AUAm :

Néant.

2. Pour le secteur 1AUa :

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder respectivement pour le secteur 1AUE d'une part et les secteurs 1AUa et 1AUAm d'autre part, 50% et 60% de la surface du terrain sauf dans les cas prévus ci-dessous.

1. Pour le secteur 1AUE :

1.1 Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions déjà construite à la date d'approbation du P.L.U. excède les pourcentages ci-dessus :

- de 20 m² dans le cas de la construction d'un garage s'il n'en existe pas sur la parcelle,
- dans le cas de reconstruction après sinistre pour retrouver l'emprise au sol d'origine.

1.2 Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

1. Pour le secteur 1AUE :

1.1 Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7 mètres

Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

1.2 Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

2. Pour les secteurs 1AUAA et 1AUAm :

2.1 Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la future construction :

3. Pour le secteur 1AUAA :

Hauteur* maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 5,70 mètres.

Hauteur* maximale au faîtage : 10,20 mètres.

4. Pour le secteur 1AUAm :

Hauteur* maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6,00 mètres.

Hauteur* maximale au faîtage : 8,50 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Des précisions sur l'application de l'article 5 pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.
7. Pour les secteurs 1AUAA et 1AUAm :

7.1 Les constructions visibles des voies de circulation devront présenter une architecture soignée. Elles devront être réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (l'emploi d'aggloméré, briques creuses sans enduit est interdit).

7.2 Aucun stockage (ordures, ferrailage, terre, débris) ne sera autorisé sur les lots en bordure de voie.

8. Dans le secteur 1AUAA :

8.1 Volumes et aspects extérieurs :

Les bâtiments seront de forme rectangulaire, leur largeur sera comprise entre 8 et 10 mètres. Les toits des bâtiments principaux auront une double pente comprise entre 35° (70%) et 42° (90%). Le sens de faîtage est imposé sur l'ensemble de la zone selon un axe Nord/Sud, c'est-à-dire parallèlement au parcellaire d'origine orienté selon le même axe. Néanmoins, un autre sens de faîtage est autorisé à condition qu'il soit perpendiculaire au faîtage du bâtiment principal et de longueur moins importante.

Au-delà de 10 mètres de large, les bâtiments devront être réalisés en plusieurs volumes. Les toitures secondaires auront des pentes comprises entre 7° (14%) et 12° (25%). Le décrochement entre toitures principales et secondaires devra être de 30 cm minimum. Les volumes secondaires auront une largeur maximale de 6 mètres.

8.2 Aires de stockage :

Les aires de stockage seront préférentiellement situées dans des hangars ou sous des préaux. Ces constructions respectent les dispositions réglementaires applicables aux bâtiments principaux, notamment en terme d'implantation (parallèle initial et perpendiculaire à la RD 797), de hauteur et d'aspect. Si elles sont jointives au bâtiment principal et de plus faible envergure que ce dernier, elles pourront être implantées perpendiculairement au parcellaire (parallèlement à la RD 797). Dans ce cas, leur hauteur devra être inférieure d'au moins 60 cm par rapport au bâtiment principal.

8.3 Matériaux et couleurs :

Les bâtiments seront en bois ou couverts d'un bardage bois en double peau.

Dans tous les cas, il s'agira de lattes verticales :

- de châtaignier
- de bois de type résineux autoclavés
- de bois de type Red Celar

Les parements extérieurs seront posés à claire voie (lattes espacées de 1 à 2 cm) ou à couvre joint saillant.

Les couleurs des bâtiments ne seront en aucun cas lumineuses, claires, blanches, ou vives. Les coloris seront non lumineux, non réfléchissants, préférentiellement gris châtaignier, gris verdâtre ou encore noirs.

Les toitures seront de couleur noire ou bleue ardoise.

8.4 Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures seront de type treillis soudé de couleur vert foncé sur poteau métallique également vert foncé.

La fixation sur ces clôtures, d'enseignes, de publicité ou de tout élément non justifié au regard de la sécurité est interdite

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions et installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour le secteur 1AUE

1.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement de véhicule par 60 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Un emplacement pour deux-roues par logement.

1.1.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement de véhicule aménagées sur la propriété dont une non close.

1.1.3 Pour les constructions à usage de bureaux et services (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par 40 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux et services, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.1.4 Pour les établissements artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N. de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.1.5 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;
- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.1.6 Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule pour deux chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.1.7 Pour les établissements d'enseignement :

Une place de stationnement de véhicule par classe pour les établissements primaires, et deux places par classe pour les établissements secondaires.

Trois emplacements pour deux-roues par classe pour les établissements primaires, et six emplacements par classe pour les établissements secondaires.

1.1.8 Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments publics, ...) :

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

1.2 Pour les secteurs 1AUAa et 1AUAm :

1.2.1 Pour les constructions à usage de bureaux et services (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par 40 m² de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux et services, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.2.2 Pour les établissements industriels ou artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N. de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Il est de plus exigé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) créée.

1.2.3 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m².
- Une place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 à 500 m² (exclus).
- Une place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les commerces de 500 à 1 000 m² (exclus).
- Une place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les centres commerciaux de 1 000 à 5 000 m²
- Une place de stationnement pour 15 m² de S.H.O.N. totale (vente + réserve) pour les centres commerciaux de plus de 5 000 m².

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.2.4 Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

1.2.5 Pour les constructions destinées à d'autres usages :

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les secteurs 1AUa et 1AUAm, il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par

délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « *être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* ».
5. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain.
6. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
7. Adaptations mineures :
Elles pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés notamment :
 - lorsque l'excellente qualité de la desserte par les transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle ;
 - lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les constructeurs doivent réaliser un minimum de 20% d'espaces verts par rapport à la surface de leur terrain pour les secteurs 1AUE et 1AUAm, et 30% pour le secteur 1AUAA.
2. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.
3. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.

4. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.
6. Pour le secteur 1AUE :
 - 6.1 Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, des espaces libres doivent être intégrés au projet.
7. Pour les secteurs 1AUAA et 1AUAm :
 - 7.1 Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
 - 7.2 Lors de la réalisation de lotissements, des plantations pourront être imposées. Les aires de stationnement de plus de 500 m² seront plantées d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article AU 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE A

ZONE A

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toutes natures excepté celles visées à l'article A 2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme.
4. L'aménagement de terrains de caravanes soumis à autorisation en application de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme, sauf le caravanning à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping à la ferme.
5. Les défrichements et abattage d'arbres (dans les Espaces Boisés Classés).

Article A 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site et qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles et de gêne pour le voisinage :

1. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations ainsi que les constructions et extensions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve que ces dernières (les habitations) soient implantées à proximité immédiate du corps de ferme, dans un rayon maximal de 100 mètres.
2. Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des Espaces Proches du Rivage tel que figurant au Plan de zonage du P.L.U., avec l'accord du Préfet après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, sous réserve que ces constructions ou

installations ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages (voir article L. 146-4 I du Code de l'Urbanisme).

3. La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (voir article L. 146-4 I du Code de l'Urbanisme).
4. La construction de dépendances aux habitations liées aux exploitations agricoles.
5. L'aménagement et la restauration des constructions existantes sans changement de destination si non lié à l'exploitation agricole.
6. Le changement de destination est autorisé, dans l'enveloppe originelle des bâtiments anciens en pierre ou en terre recensés au Plan de Zonage du P.L.U. au titre de "*Bâtiment agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial*", sous réserve que le caractère architectural originel soit conservé et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
7. La démolition des constructions recensées au Plan de Zonage du P.L.U. au titre de "*Bâtiment agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial*" est soumis à un permis de démolir.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, (art. R. 442-2 paragraphe c).
9. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
10. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées après reconnaissance des zones inondables, les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les périmètres de protection de captages d'eau, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
11. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles A 3

Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.

Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

Article A 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

L'autorisation de toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, sera subordonnée au raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique et à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérée comme assurées.

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et rejetées en milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

Tout projet de construction ou de rénovation doit faire l'objet d'une demande d'assainissement autonome auprès des services de la Mairie.

Article A 5 **Surface minimale des terrains constructibles**

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

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

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

5. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2. Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives* lorsque leur hauteur mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres, et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

3. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

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

Néant.

Article A 9 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des extensions aux habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 80 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
2. L'emprise au sol des dépendances aux habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article A 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Les constructions à usage d'habitation hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser la hauteur de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction.

Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Toutefois, dans le cas d'une extension, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur identique à celle du bâtiment existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article A 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbains**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article A 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article A 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Essais, biefs et canaux :

Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.

2. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
3. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

ZONE N

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature excepté celles visées à l'article N 2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les établissements industriels et dépôts, classés ou non.
4. Les carrières.
5. L'aménagement de terrains de camping sauf ceux visés à l'article N 2.
6. L'aménagement de terrains de caravanes soumis à autorisation en application de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme, sauf les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping et ceux visés à l'article N 2.
7. Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2, excepté ceux visés à l'article N 2.
8. Les défrichements et abattage d'arbres (dans les Espaces Boisés Classés).

Article N 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site et de gêne pour le voisinage :

1. L'aménagement et la restauration des constructions existantes sous réserve que le caractère architectural originel soit conservé.
2. Le changement de destination est autorisé, dans l'enveloppe originelle des bâtiments anciens en pierre ou en terre, sous réserve que le caractère architectural originel soit conservé.

3. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, infrastructures liées aux voiries, ...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
5. Dans le secteur Na :
 - 5.1 Les aires de stationnement sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère.
6. Dans le secteur Nha :
 - 6.1 Les extensions et les dépendances liées à l'habitat sous réserve que le caractère architectural originel soit conservé.
7. Dans le secteur NL :
 - 7.1 L'aménagement saisonnier de parcs de sports et de loisirs, d'aires de jeux, de terrains de camping et de stationnements de caravanes ainsi que les structures temporaires destinées aux services communs de ces installations, sous réserve d'une insertion paysagère.
 - 7.2 Les installations et travaux divers suivants rendus nécessaire pour répondre à la vocation du secteur (voir paragraphe précédant) et sous réserve d'une insertion paysagère :
 - parcs d'attraction, aire de jeux et de sports,
 - aires de stationnement,
 - affouillements et exhaussement de toute nature.
8. Dans le secteur Np :
 - 8.1 Les drainages, affouillements et exhaussements du sol pour la préservation, restauration ou gestion du secteur.
9. Dans les secteurs Nplm et Nplt :
 - 9.1 A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public d'espaces remarquables (voir articles L. 146-6 et R. 146-2 du Code de l'urbanisme) et notamment :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres.
 - Les aires de stationnement.
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
 - Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus.

9.2 Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme pour les quatre premiers points listés au paragraphe précédant.

10. Dans le secteur Ns :

10.1 Les constructions, utilisations du sol, installations et travaux divers, liés aux stations d'épuration et à leur fonctionnement sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles N 3 **Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au Plan de zonage du P.L.U. ou dans les Orientations d'aménagement pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.

Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

Article N 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

L'autorisation de toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, sera subordonnée au raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique et à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et rejetées en milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

Tout projet de construction ou de rénovation doit faire l'objet d'une demande d'assainissement autonome auprès des services de la Mairie.

Article N 5 **Surface minimale des terrains constructibles**

Néant.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

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

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage ou dans les Orientations d'aménagements du P.L.U. qui s'y substitue.

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement : (voir A5 porté au Plan de servitudes d'utilité publique)

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au Plan de servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

5. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article N 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée au Plan de zonage du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2. Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives* lorsque leur hauteur mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres, et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

3. Afin de protéger et d'assurer l'entretien des fossés, essais, biefs et canaux présents sur la commune, des marges de recul* ont été définies à l'article 7 des Dispositions Générales du présent Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

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

Néant.

Article N 9 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des extensions aux habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 80 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
2. L'emprise au sol des dépendances aux habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article N 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Les constructions à usage d'habitation hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser la hauteur de 6 mètres à

l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction.

Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Toutefois, dans le cas d'une extension, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur identique à celle du bâtiment existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article N 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, troène, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe ou autres essences locales.
4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers.

Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux.

Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article N 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de places à prendre en compte pour les terrains de camping et de caravanning est d'une place par tente et par caravane.
3. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article N 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, et de plantations**

1. Les parties des parcelles libres de toute construction ou installation seront aménagées en espaces verts convenablement entretenus.
2. Les arbres et la végétation existant sur les terrains destinés au camping, à l'accueil de caravanes ou à l'hébergement léger de loisirs doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés.
3. Essais, biefs et canaux :
Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.
4. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article N 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant.

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés aux documents graphiques du Règlement (Plan de zonage) par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés ci-dessous donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.

Article ER 2

Les emplacements réservés portés au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1.8, L. 123-2.c et R. 123-10 (3ème alinéa) et R. 123-11.d du Code de l'Urbanisme.

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-1, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 sont régis par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° de l'opération	Nature de l'opération	Bénéficiaire	Superficie et largeur
1	Elargissement d'un chemin rural à la « Larronnière »	Commune	5 m
2	Aménagement d'un espace vert sur la parcelle F 55	Commune	246 m²
3	Chemin d'accès à la zone 1AUe du « Bas Chemin »	Commune	8 m
4	Elargissement de la ruelle des Carrées	Commune	8 m
5	Aménagement d'un espace vert	Commune	175 m²
6	Elargissement du chemin d'accès à la Digue	Commune	560 m²
7	Accès piétons à la Digue	Commune	6 m
8	Accès piétons à la Digue	Commune	1,5 m
10	Voie d'accès à la zone 1AUe du « Han »	Commune	12 m
11	Voie d'accès à la zone d'activité « Sous-le-Pont »	Commune	8 135 m²
13	Aménagement d'un carrefour et réalisation d'une aire de stationnement « Le Bois Robin »	Commune	8 550 m²
14	Aménagement de voie et création d'une aire de stationnement	Commune	2 620 m²
15	Aménagement de voie et création d'une aire de stationnement	Commune	1 712 m²
16	Création d'une aire de stationnement	Commune	1 766 m²
17	Aménagement d'espace public et liaison douce	Commune	287 m²

TITRE VII

LES ESPACES BOISES CLASSES

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tout espace boisé et site naturel situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins. »

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins. »

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6 » du Code de l'Urbanisme.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

2. Article L. 130-3 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

3. Les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme sont fixées par décret.

La portion du terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme est soumise aux règles de la zone dans laquelle elle se trouve

4. Nonobstant toutes dispositions réglementaires attribuant compétence à une autre autorité, les décisions intervenant sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans les espaces boisés classés sont prises par le Maire après avis du préfet.

TITRE VIII

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LITTORAL

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LITTORAL

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Article L. 146-1

« Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement. »

Article L. 146-2

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Article L. 146-3

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci. »

Article L. 146-4

« I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

V - Les dispositions des II et III ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat. »

Article L. 146-5

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4. »

Article L. 146-6

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites. »

Article L. 146-6-1

« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Ce schéma est approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L. 146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

Article L. 146-7

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Article L. 146-8

« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er juin 1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989. »

Article L. 146-9

« I - Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1.000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L. 145-11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L. 146-4.

II - Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L. 145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables. »

Article R. 146-1

« En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »

Article R. 146-2

« En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

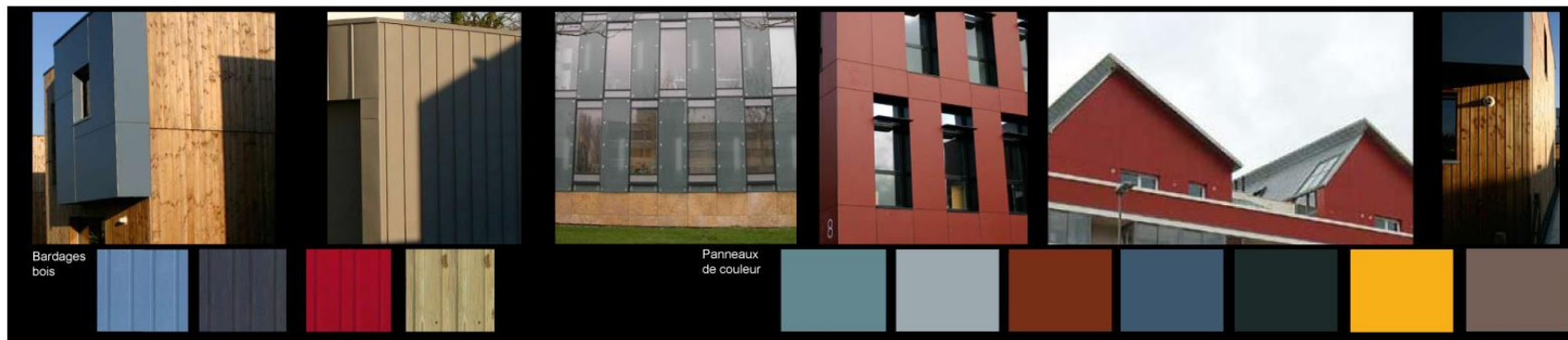
- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi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

- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

ANNEXES

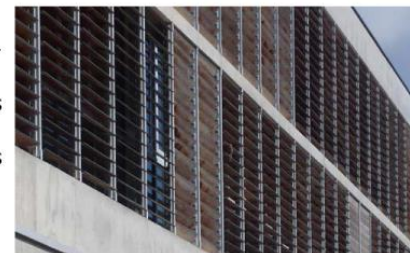
DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR LE SECTEUR DE L'AUMONE LIEES A LA DEROGATION A LA LOI BARNIER

MATÉRIAUX DE FAÇADE

Le projet offrira un traitement de façades soigné et le choix des matériaux et couleurs des façades devra s'intégrer parfaitement dans le paysage. La polychromie (plusieurs coloris) devra être étudiée au vu du contexte paysager proche. Les teintes choisies seront soutenues et les couleurs trop claires proscrites.

Plusieurs matériaux de façade pourront être mis en oeuvre afin de répondre à cette diversité :

- Pierre (grès, schiste, granit),
 - Bois : mis en oeuvre par des bardages à lames verticales uniquement, façades menuisées (par exemple : brises-soleils ...),
 - Bardages métalliques et autres parements : zinc, bac acier, cassettes aluminium, verre, panneaux de couleurs (de type «Trespa»)
 - Enduits: il est préférable d'utiliser des enduits bi-couches plutôt que des enduits mono-couches. En effet, ces enduits en ciment sont destinés à recevoir une finition à la peinture ou à la chaux.
- Les enduits hydrauliques projetés, s'ils sont utilisés, seront obligatoirement talochés ou grattés.
- Les bétons sont autorisés, à condition d'être banchés et d'offrir une finition soignée.



Les menuiseries devront être de couleur foncée. Les volets et le tableau des fenêtres devront respecter ces mêmes écritures foncées. Le PVC est proscrit, aussi bien dans les menuiseries et clôtures que dans les parements.

POLYCHROMIE

MISE EN OEUVRE DES MATÉRIAUX

Les constructions à ossatures bois ou tout bois (ossature+bardage) seront encouragées.

Les bardages et parements (bois, métalliques), seront traités en panneaux et composés avec les ouvertures des façades afin d'établir des rythmes.



Les matériaux préconisés dans les constructions devront être durables et simples d'entretien afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Ainsi, à titre d'indication, des dispositifs (bavettes et couvertines) évitant le ruissellement des eaux de pluie en façade devront être employés.

Les matériaux bruts, supports d'enduits sont interdits (par exemple, parpaings peints).

