PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

Modification simplifiée n°4 Dossier d'approbation

Réglement écrit modifié

Saint Jean de Monts

Vu pour être annexé à la délibération du 24/09/2026
Pour la commune,
Le Maire, Jean-Marc Beyrand

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023
Modification simplifiée 4	24 septembre 2026

cédégis
Dessiner son territoire

Planen
Urbanisme de projet

Règlement du PLU de Saint-Jean-de-Monts

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 22
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua 24
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub 33
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc 43
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ue 52
Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone Ul 57
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Us 62
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 66
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUb 68
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc 77
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe 86
Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 1AUl 91
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone 2AU 96
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 101
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A 103
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 110
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N 112

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les dispositions figurant ci-après sont fournies :
- soit à titre d'information (rappels des Codes ou législations) : art 1 à 4.1. ; 8 à 10 et 14
- soit à titre réglementaire, en ajout au règlement individuel des zones : art. 4.2 à 7 ; 11 à 13

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN DE MONTS.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 qui sont d'ordre public et des articles R 111.26 à R 111.47 qui sont de portée nationale.
Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, aspect extérieur des constructions
- R 111.26, divisions foncières
- R 111.27 à 29, directives territoriales d'aménagement
- R 111.30 à 32, habitations légères de loisirs
- R 111.33 à 36, résidences mobiles de loisirs
- R 111.37 à 40, caravanes
- R 111.41 à 45, campings
- R 111.46, parcs résidentiels de loisirs
- R 111.47, projets de travaux publics et opérations d'aménagement.

Certains d'entre eux sont détaillés ci-après :

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

a) Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
b) Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
d) Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

2.3. Règlement sanitaire départemental et art. L111-3 du Code Rural

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

De plus, demeurent applicables les distances imposées par la réglementation sur les élevages relevant de la **législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, le patrimoine bâti et paysagers (bois, haies et fossés) au titre du L.123-1-5-7°), les secteurs à paysager, le recul de 100 m du littoral, les hauteurs limitées autour de l'Eglise et le long de l'Esplanade de la Mer, les lignes d'ancrage et les étiers et canaux générant un recul particulier.

Plus particulièrement :

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ul et Us délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés.

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures 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.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits…) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

4.2. Installations et équipements techniques

Les dispositions du présent règlement ne peuvent pas s'opposer à la réalisation des installations et équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics (arrêts de bus, transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique …), excepté en secteur NdL146-6 où les conditions figurant à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même le recours à des matériaux biodégradables, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et l'économie d'énergie, les règles fixées au présent règlement pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable. Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche. Il en va de même des implantations par rapport aux voies, ou emprises publiques, dans le cas d'opérations de logement sociaux ou aidés

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'UNITE FONCIERE

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.

Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).

ARTICLE 7 – REGIME DES DEMOLITIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES OPERATIONS PORTANT ATTEINTE AU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine paysager** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23h) du Code de l'Urbanisme relatif aux déclarations préalables (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Concernant le patrimoine paysager et hydraulique des fossés, il ne sera accepté aucune suppression de fossé figurant aux documents graphiques.

Concernant le patrimoine paysager des bois et haies, voir aussi article 13 des zones concernées.

Aucuns travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine écologique** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 ne pourra être autorisé.

Concernant le **patrimoine bâti** : tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation de démolir, au titre de l'art. L. 123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTIONS APRES DEMOLITION ET RESTAURATIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, sans changement de destination ni d'affectation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé …, ou bien s'il s'agit d'installation classée non compatible avec le caractère d'habitat des zones U et AU.
Par ailleurs, nonobstant les dispositions réglementaires des différentes zones, la simple restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, est également autorisée.
Lorsque cette restauration correspond à un changement de destination, la nouvelle occupation doit respecter les articles 1 et 2 de la zone concernée.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES SECHERESSE, SISMIQUE ET FEU DE FORET

Concernant le **risque sécheresse**, à savoir de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen (la majeure partie de la Commune), à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.
Concernant le **risque sismique**, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.
Concernant le **risque feu de forêt**, il est recommandé de débroussailler les terrains tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM 487 du 2 septembre 2010 (dans le rayon de 50 m. des habitations situées jusqu'à 200 m du massif forestier.

ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le patrimoine archéologique

Article L.1 du Code du Patrimoine :
Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article L.510-1 :
Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1
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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Article 4
Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de

l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code ; c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même code ; d) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.
Entrent également dans le champ de l'article 1er les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

Article 5
Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 8
I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi :1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ; 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ; 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ; 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.
II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

Article 10
Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de réponse dans le délai prévu à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés. Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

Le financement de l'archéologie préventive

Article L 524-2

(Loi nº 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;

b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;

c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative

Préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Article L 524-3

(Loi nº 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L524-3 du Code de Patrimoine.

Les découvertes fortuites

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REPONDANT AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

$$C_{imp} = \text{Surface imperméabilisée / Surface total}$$

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

Accès :
Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).

Accès principal :
L'accès principal correspond à l'accès véhicule

Acrotère :
Elément d'une façade située au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La règle de hauteur à l'égout de toiture s'applique au haut de l'acrotère.

Alignement :
Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

Annexe :
Une annexe est une construction secondaire à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale *(garage, remise, abri de jardin, atelier,...)*. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

Bande principale de constructibilité :
La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.

.

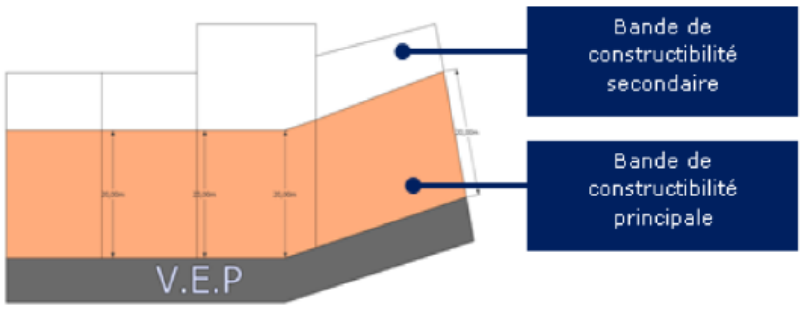


Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire

L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.

Clôture :
Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement.

Coefficient d'emprise au sol :
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.

Combles :
Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension dans le cadre du PLU, il s'agit du volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture du bâtiment. On l'appelle également « couronnement ». Un seul niveau habitable y est autorisé.

Construction :
Une construction au sens du présent règlement correspond à des travaux qui créent ou transforment un volume bâti.
La liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol et un volume bâti.
Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :
Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une arche, un mur ou un muret ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës. Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

Dépendance :
Cf "annexe".

Egout de toiture :
Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.
En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.
En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

Emprises publiques et voies :
Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts.

Entité :
Une entité correspond à un terrain, un lot issu de divisions foncières, une maison individuelle, un bâtiment d'activités, un logement, un reliquat restant après division, etc.

Equipement collectif :
Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte,

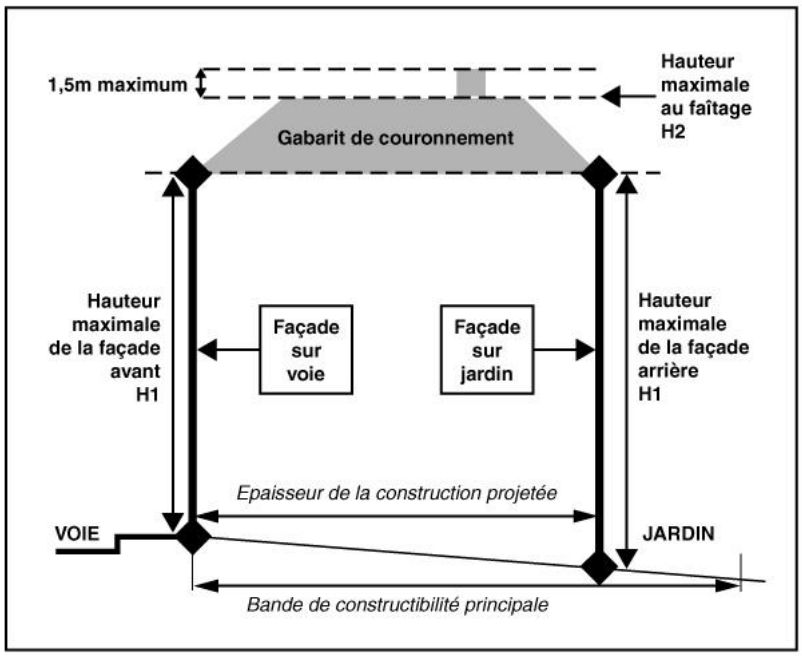
etc. A titre d'exemple, peuvent relever de cette catégorie : les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux jeunes actifs, aux étudiants, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux adolescents et aux enfants. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

Espaces verts :
Espaces libres plantés ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.

Extension :
L'extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant. Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle.

Façade :
Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des murs porteurs ou murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies …), et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture n'est pas une façade. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul. La façade principale ou la façade sur voie comportent une ou plusieurs ouvertures.
La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et aux voies.

Hauteur des constructions :
Les hauteurs sont réglementées de façon absolue aux articles 10 (et parfois absolues ou relatives aux articles 6 et 7).
La hauteur H1 d'une construction est mesurée à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau du sol naturel, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
La hauteur au faîtage H2 d'une construction est la différence de niveau entre le point bas de la construction et le point haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques.
Les éléments de superstructure technique (cheminées, climatisation et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires …) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 m. Les machineries d'ascenseurs ne sont pas limitées en hauteur.



Hauteurs des clôtures :
La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

Hébergement hôtelier :
Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier.

Impasse :
Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

Limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique :
La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie (privée ou publique), ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :
La limite séparative est constituée par les limites entre le terrain d'assiette du projet et un autre terrain (ou un étier ou un fossé) ne constituant ni une emprise publique ni une voie.

Logement aidé :
Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements à destination de résidence principale de type logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions.

Lot :
Le lot est la parcelle détachée d'une unité foncière qui a été divisée en vue de construire dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non-conforme au regard du présent règlement.

Mur pignon :
Mur extérieur porteur, généralement perpendiculaire aux murs gouttereaux, et dont les contours de la partie supérieure s'adaptent aux pentes de toit.

Patrimoine :
Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés. Les éléments de patrimoine bâtis repérés aux documents graphiques peuvent être démolis sous réserve d'en obtenir l'autorisation et sous conditions avérées d'insalubrité, de vétusté, de dégradations rendant la construction impropre à une quelconque occupation ou restauration.

Recul :
Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des

espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc…

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Une place de stationnement standard mesure 5 x 2.50 m.

Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau …) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par tranche de 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).

Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet. Lors de la création de logements sans création de surface, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.

De plus, pour les logements existants, les places existantes supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division), doivent être conservées ou recréées.

Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnements exigée(s) par le présent règlement.

Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.
Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.

Véranda :
Une véranda est une pièce supplémentaire accolée à la construction principale et qui présente des parois essentiellement vitrées. Prolongement d'une maison existante, c'est une galerie légère et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie :
Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois entités (terrains, lots issus de divisions foncières, maisons individuelles, bâtiments d'activités, logements, reliquats restant après division, etc.) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

ARTICLE 15 – STATIONNEMENT

Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En Ua et Ub, 1AUb : En cas d'opérations **comprenant 3 logements ou plus**, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

En Uc et 1AUc : En cas d'opérations **comprenant 5 logements ou plus**, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

Constructions à usage de bureau, restaurant et de commerce :

En zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

- Bureau : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Restaurant : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Commerce : L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé :

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.

Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

Constructions à usage de camping et Parc Résidentiel de loisirs :

En zones UL, 1AUL :

Une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24 h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc…)
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Autres constructions :

En zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.

Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.

En zones UL, 1AUL, A et N :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

Stationnement deux roues :

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos.

Une surface minimale de 1,5 m² par emplacement vélo est exigée.

Les règles de stationnement vélo s'appliquent au titre de l'arrêté du 30 juin 2022. Aussi, le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment est le suivant :

Catégories de bâtiments	**Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés**	**Cyclistes visés**	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Constituant principalement un lieu de travail			
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou* **accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*

locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour *l'application du II du R. 113-14)*

Les stationnements pourront être réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts. Ils seront aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue à l'intérieur de la zone urbaine les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ul et Us.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Ua correspond aux quartiers du centre-ville et du front de mer.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ua1 : correspond aux collectifs denses du front de mer, les densités et hauteurs y sont importantes,
- Ua2 : correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre ville et en arrière du front de mer, les hauteurs y sont plus limitées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16°) du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Ua), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.4. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires.

Pour les nouvelles voies ou les voies nécessitant d'être réaménagées, une largeur d'emprise de voie au moins égale à 5 m sera exigée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour. Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques ;
- soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties ;
- soit avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2. Dispositions particulières

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1, pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

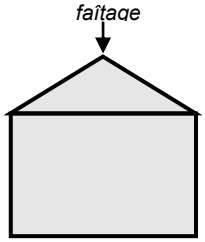
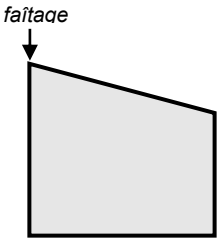
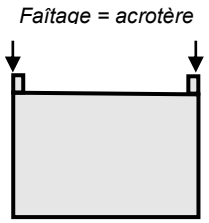
7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

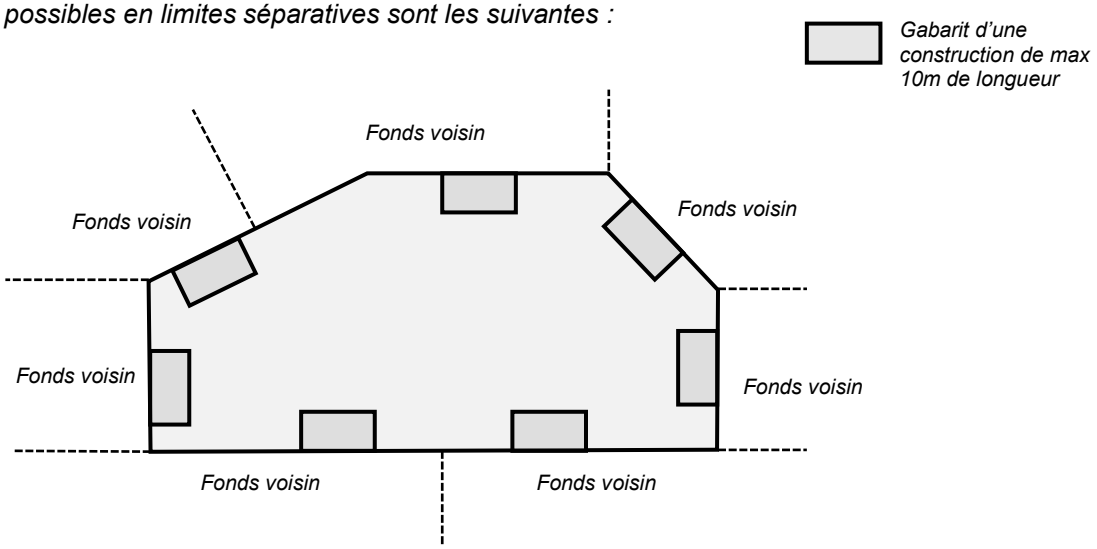
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m au faîtage, et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;

Point de référence de la hauteur au faitage en fonction du type de toiture :

Toiture à 2 pentes	Toiture monopente	Toiture terrasse
		

Dans le cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins, il faut comprendre que la longueur bâtie maximum de 10m pouvant être implantée en limite séparative se cumule sur la limite séparative de chaque fonds voisin.

Illustration de la règle : parcelle avec plusieurs limites séparatives et fonds voisins. Les implantations possibles en limites séparatives sont les suivantes :



- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.

7.2. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur la même unité foncière, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- Pour les annexes, pergolas, préaux, carports, pourra être tolérée une implantation venant s'adosser à un mur mitoyen ou à une clôture mitoyenne déjà existant en limite séparative.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ua1 :

La hauteur des constructions est limitée aux cotes figurant au document graphique 4.2. du présent PLU relatif aux hauteurs en secteur Ua1. Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximales, seront autorisés en retrait d'au moins 1 m par rapport à la ligne de façade, un attique ou une construction supplémentaire limités à 1 étage et à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.1.2. En secteur Ua2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles ou attique.
Toutefois en cas de constructions avec attique présentant des toitures avec pentes, si celui-ci présente un retrait minimum de 1,50 m par rapport à toutes les façades, il ne sera tenu compte que de la hauteur maximum au faîtage (sans prise en compte de la hauteur à l'égout).
Dans le secteur de l'Eglise repéré au plan, sur une profondeur de 10 m à compter de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles ; au-delà des 10 m, la règle des hauteurs est celle du paragraphe précédent.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toitures sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :
Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de H=LX1,2 à H=LX2. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural.

Dans les autres secteurs :
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

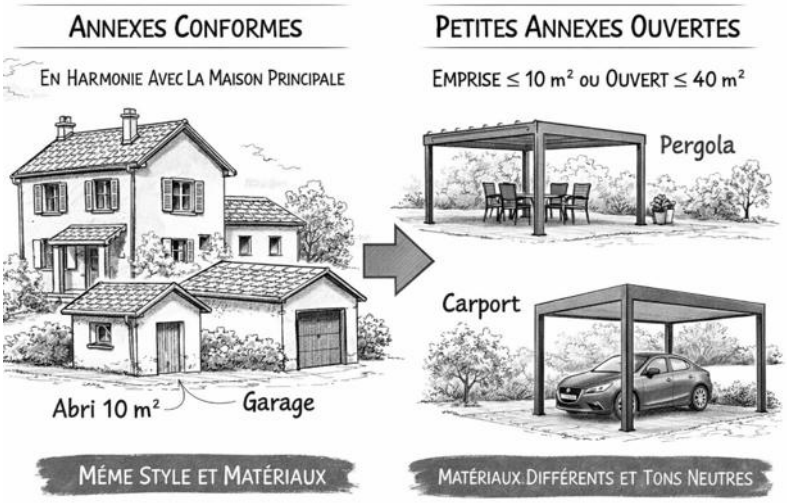
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.
Un éclairage indirect de l'enseigne est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.
En outre, en secteur Ua1, les enseignes lumineuses ou tout autre éclairage privé ou public visible de la mer, ne pourront être accordés qu'après consultation de l'ingénieur en chef du Service Maritime. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, vert, jaune.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
  2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat dense. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Ub correspond aux quartiers d'extension immédiate de l'agglomération.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ub1 de type intermédiaire dense en couronne du centre-ville,
- Ub2 de type intermédiaire dense de périphérie.
- Ub3 de type intermédiaire dense de périphérie au sein duquel l'habitat léger est autorisé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (sauf en zone Ub3).

1.9. Les élevages.

1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

2.4. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Ub), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.6. En zone Ub3, sont autorisées les habitations légères (ou réversibles). Un habitat léger est une construction sans fondation en béton dans le but d'éviter une imperméabilisation des sols. Il peut être déplacé et démonté. Il peut être temporaire ou permanent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 5 m minimum de largeur d'emprise ;

- autres voies et voies à sens uniques si elles ne desservent que l'ilot : 3.50 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales 6 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot 4 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour. Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.2.a s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.2.a s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.2.a pour des raisons de configuration du terrain.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;

- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

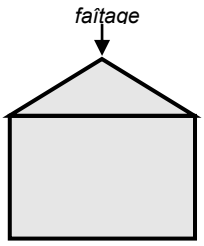
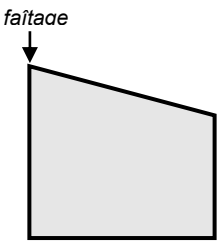
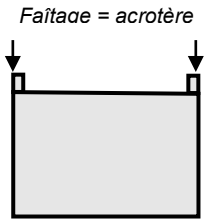
7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 15 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

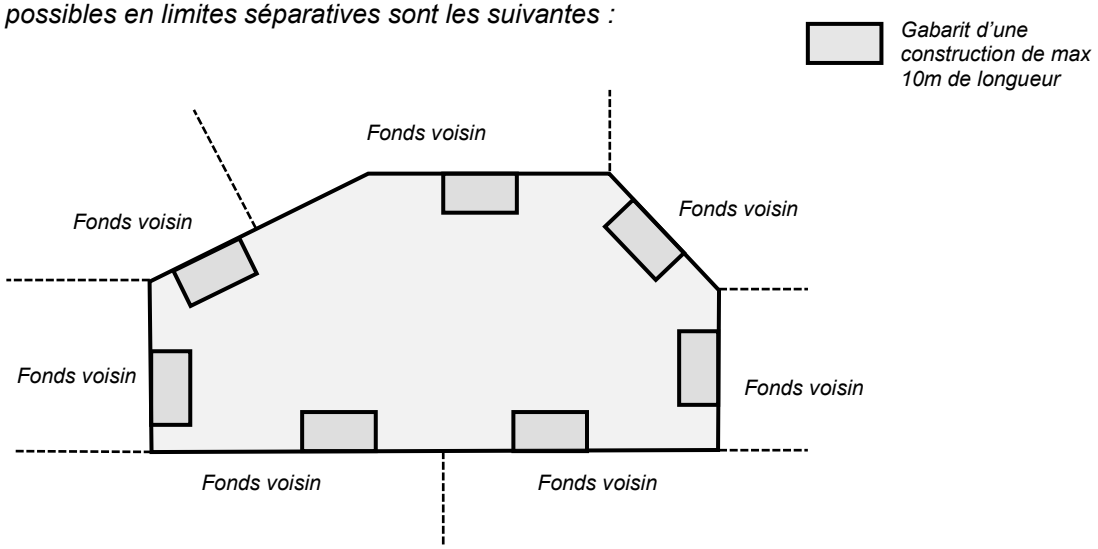
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m au faîtage, et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;

Point de référence de la hauteur au faitage en fonction du type de toiture :

Toiture à 2 pentes	Toiture monopente	Toiture terrasse
		

Dans le cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins, il faut comprendre que la longueur bâtie maximum de 10m pouvant être implantée en limite séparative se cumule sur la limite séparative de chaque fonds voisin.

Illustration de la règle : parcelle avec plusieurs limites séparatives et fonds voisins. Les implantations possibles en limites séparatives sont les suivantes :



- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- Pour les annexes, pergolas, préaux, carports, pourra être tolérée une implantation venant s'adosser à un mur mitoyen ou à une clôture mitoyenne déjà existant en limite séparative.
- **En Ub3**, si le projet concerne de l'habitat léger, celui-ci devra être édifié à une distance minimale de 3m des limites séparatives. Le retrait de minimum 3m devra être planté afin de former un écran végétal vis-à-vis des constructions voisines.

-

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains de 200 m² et moins :
L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.
Pour les terrains de plus de 200 m² :
L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.
Dans tous les cas :
Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les habitations légères autorisées en zone Ub3.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ub1 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

10.1.2. En secteurs Ub2 et Ub3 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage (12 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.
La hauteur maximale des habitations légères autorisées en zone Ub3 est limitée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions
Les équipements collectifs, ainsi que les habitations légères autorisées en zone Ub3, ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. Toutefois, leur intégration à leur environnement doit être assurée de manière harmonieuse.

11.1.1. Généralités
Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :
Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de H=LX1,2 à H=LX2. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural.

Dans les autres secteurs :
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

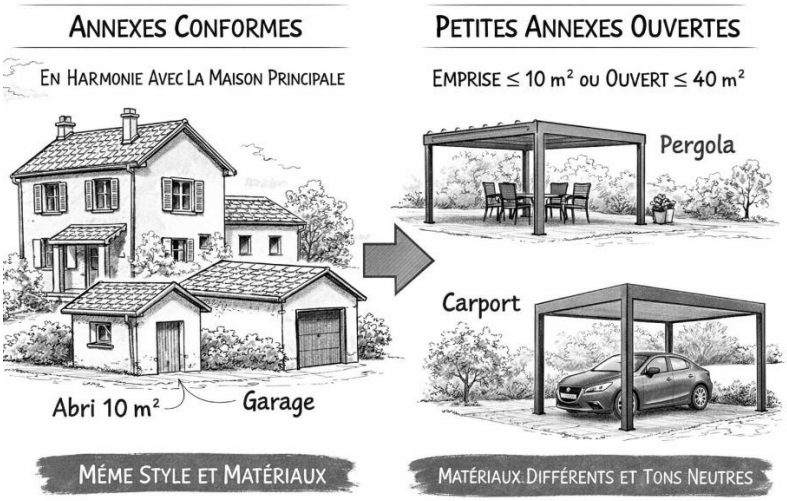
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.
Un éclairage indirect de l'enseigne est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Les terrains d'assiette de moins de 1500 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat périphérique de densité moyenne à faible. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation**.**

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Uc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivante :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;

- autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 6 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une autre construction (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé une implantation particulière harmonieuse avec l'existant (ex : implantation dans le prolongement de la construction existante). Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

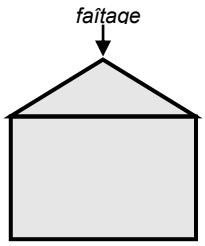
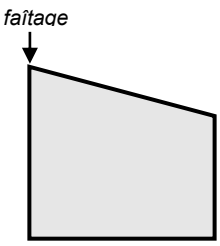
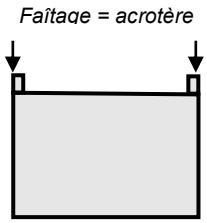
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;

- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

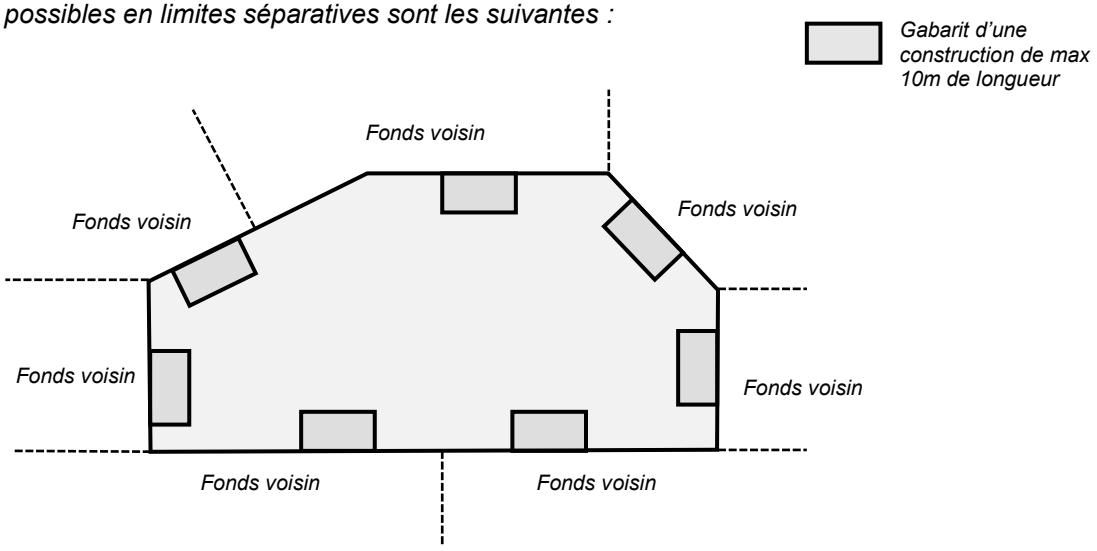
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m au faîtage, et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;

Point de référence de la hauteur au faitage en fonction du type de toiture :

Toiture à 2 pentes	Toiture monopente	Toiture terrasse
		

Dans le cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins, il faut comprendre que la longueur bâtie maximum de 10m pouvant être implantée en limite séparative se cumule sur la limite séparative de chaque fonds voisin.

Illustration de la règle : parcelle avec plusieurs limites séparatives et fonds voisins. Les implantations possibles en limites séparatives sont les suivantes :



- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),

- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- Pour les annexes, pergolas, préaux, carports, pourra être tolérée une implantation venant s'adosser à un mur mitoyen ou à une clôture mitoyenne déjà existant en limite séparative.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2,
- 30% pour le secteur Uc3.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections

acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

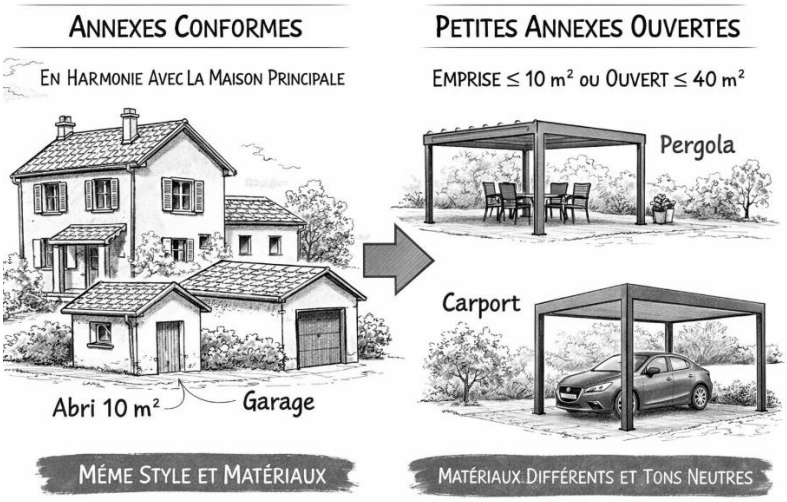
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ue

Il s'agit d'une zone réservée pour l'implantation des constructions d'activités à caractère industriel, artisanal et commercial.

La zone Ue se divise en deux secteurs :

- Ue1 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur secondaire, voire tertiaire,
- Ue2 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **:**

En zone UE1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.

1.10. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

En zone UE2 :

1.11. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.12. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les constructions destinées à l'accueil de restauration en salle.

1.13. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.14. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.15. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.16. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.17. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.18. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.19. Les industries.

1.20. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

1.21. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les loges destinées à la surveillance, la maintenance, ou la direction des établissements, à condition qu'elles soient limitées à une par unité foncière, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher soient inférieure où égale à 35 m² et à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités les accueillant.

2.2. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent document dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.

2.3. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.4. Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale sous réserve d'un aménagement paysager.

2.5. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.

2.6. Les équipements collectifs et d'intérêt général.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.

Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.

Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; dans l'impossibilité, elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement de 15m x 15m permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute nouvelle opération un local déchet pourra être exigé.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

Lorsque le projet concerne un équipement collectif (hors le long de la RD38bis), un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie (hors RD), le recul s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité. Pour l'autre limite, le recul sera supérieur ou égal à 4 m.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions pourront être implantées sur une des limites séparatives, uniquement s'il ne s'agit pas d'une limite de zone Ue. Dans ce cas des murs coupe feu seront exigés, et la hauteur sera limitée à 7 m à l'égout sur cette limite.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Lorsque la construction s'implante sur un terrain concerné par une servitude I4 (cf. plan des servitudes 5.1. annexé au présent PLU), il est nécessaire de consulter le service gestionnaire.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.
Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.
Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés, traités en espaces verts individuels ou communs et plantés.
En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone Ul

Il s'agit d'une zone d'hébergement à caractère touristique ou social.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ul1 : correspond aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…),
- Ul2 : correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage,

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ul 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

ARTICLE Ul 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans l'ensemble de la zone Ul :

- Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2. En secteur Ul1 :

- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacements supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités.

2.3. En secteur Ul2 :

- Les terrains d'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ul 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès.

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies principales (hors voies internes aux opérations) devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 7 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions ou emplacements doivent être édifiés ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions, installations et emplacements doivent être édifiés ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,
- Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs ; dans ce cas, le recul minimal sera de 1 m.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions hors installations diverses pourront être implantées en limite séparative, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- s'il ne s'agit pas d'une limite de zone UI ;
- si leur longueur est inférieure ou égale à 15 m cumulés ;
- si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon.

7.2. Dans tous les cas :

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou installées avec un retrait minimal :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les équipements ludiques doivent être édifiés ou installés avec un retrait minimal de 5 m.

7.3. Dispositions particulières

- Si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci, s'il ne s'agit pas d'une limite de zone UI ;

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises).

La hauteur maximale des équipements ludiques est limitée à 10m.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les projets présenteront une cohérence architecturale avec l'activité du camping.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) :

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures
Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.

11.1.4. Les devantures commerciales, les enseignes
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.1.5. Clôtures
La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT
Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Us

Il s'agit d'une zone d'équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social.
Elle comprend un sous-secteur Usc correspondant à l'extension au cimetière et un sous-secteur Uss correspondant aux équipements liés aux personnes âgées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Us 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé,

2.2. Les logements à caractère social de type hébergement d'urgence, hébergement temporaire pour les actifs saisonniers, logements de fonction, foyers logements,

2.3. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

2.4. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.5. En secteur USc, les équipements sont autorisés sous réserve d'être liés au cimetière et à son extension.

2.6. En secteur USs, les équipements sont autorisés sous réserve d'être liés à l'hébergement et à la santé des personnes âgées.
2.7. En secteur Us, les antennes de téléphonie sauf dans les ilots occupés par des établissements d'enseignement, d'accueil d'enfants ou d'adolescents, ou d'hébergement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité, notamment le long des RD sur lesquelles les nouveaux accès doivent être évités dans la mesure du possible. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 7 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Us 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

6.2. En agglomération

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- entre 0 et 20 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU. En l'absence de recul mentionné aux documents graphiques, le recul de la façade principale des constructions ne devra pas excéder 20 m de l'emprise de la voie, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si les longueurs cumulées des bâtiments n'excèdent pas 20 m ;
- soit à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dans tous les cas :

- 5 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

7.3. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2. Clôtures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Us 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation à proximité directe permettent d'admettre des constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble.

On distingue à l'intérieur de la zone à urbaniser les zones 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUl et 2AU.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUb

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les hôtels.

1.3. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.5. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.7. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.8. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.9. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.10. Les élevages.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc…
b) Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone 1AUb), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.4. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les changements de destination, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à :

- 50 m^2 d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour l'habitat,
- 200 m^2 d'emprise au sol nouvelle cumulée pour les autres destinations.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 5 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 3,50 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.2.a (dans la version transmise en SP il est écrit 6.1 au lieu de 6.2.a) s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.2.a s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.2.a pour des raisons de configuration du terrain.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante ;
- lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible ;
- lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

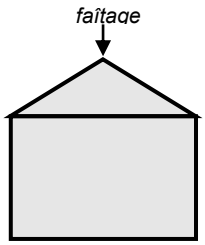
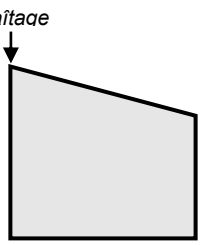
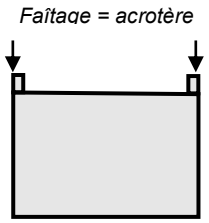
7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 15 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

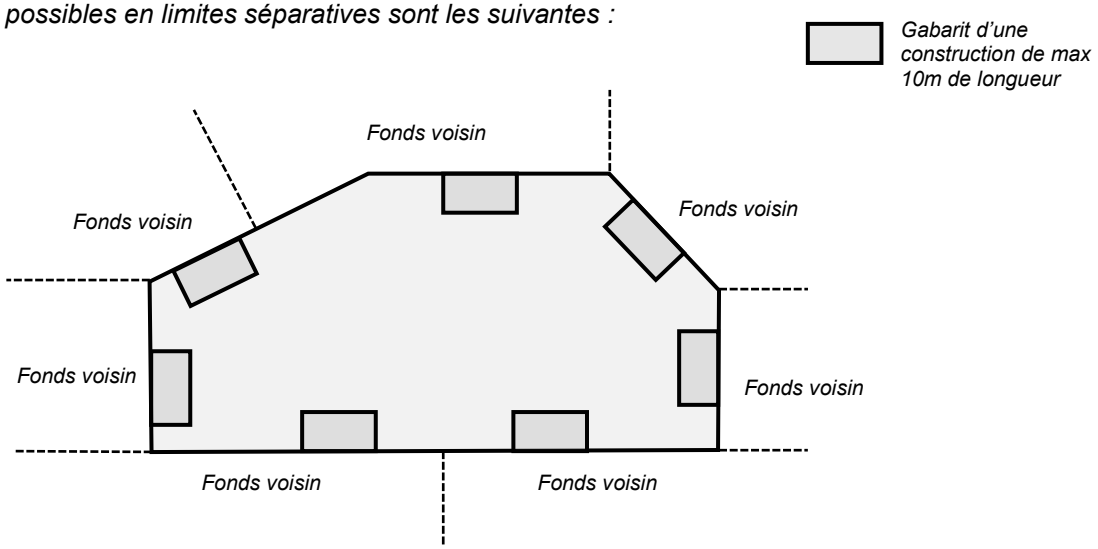
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m au faîtage, et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;

Point de référence de la hauteur au faitage en fonction du type de toiture :

Toiture à 2 pentes	Toiture monopente	Toiture terrasse
		

Dans le cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins, il faut comprendre que la longueur bâtie maximum de 10m pouvant être implantée en limite séparative se cumule sur la limite séparative de chaque fonds voisin.

Illustration de la règle : parcelle avec plusieurs limites séparatives et fonds voisins. Les implantations possibles en limites séparatives sont les suivantes :



- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

7.2. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- Pour les annexes, pergolas, préaux, carports, pourra être tolérée une implantation venant s'adosser à un mur mitoyen ou à une clôture mitoyenne déjà existant en limite séparative.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 %.
Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage (12 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes ou noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

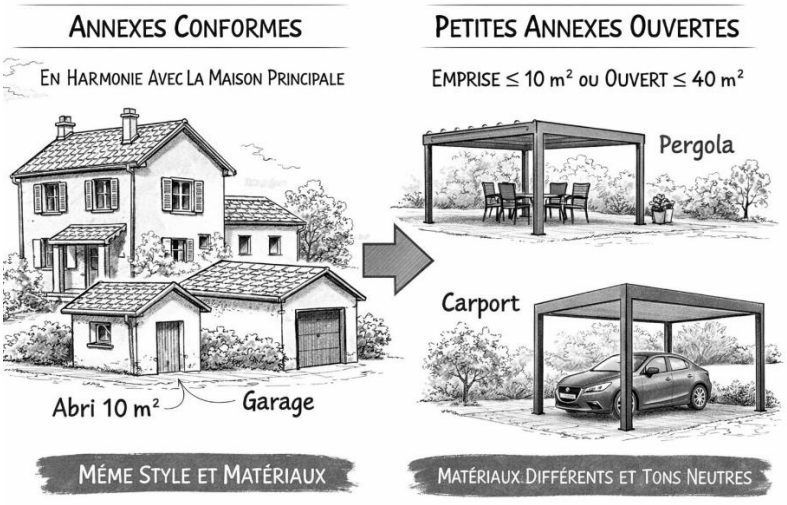
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles de densité moyenne à faible à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Elle se divise en trois secteurs :

- 1AUc1: secteur d'habitat et d'activités acompatibles de densité moyenne,
- 1AUc2: secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité assez faible de périphérie
- 1AUc3 : secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité plus faible de périphérie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les hôtels.

1.3. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.5. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.7. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.8. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.9. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.10. Les élevages.

1.11. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone 1AUc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.4. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).
Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les changements de destination, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à :

- 50 m^2 d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour l'habitat,
- 200 m^2 d'emprise au sol nouvelle cumulée pour les autres destinations.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :
- voies existantes : largeur minimale de 3 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :
- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot: 6 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible,

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.

- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

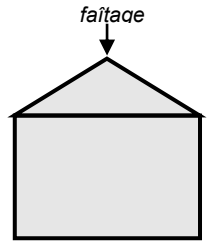
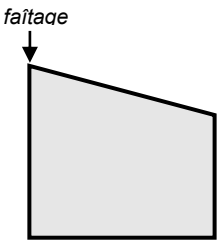
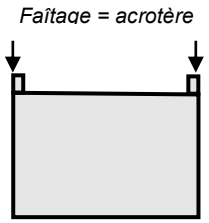
7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

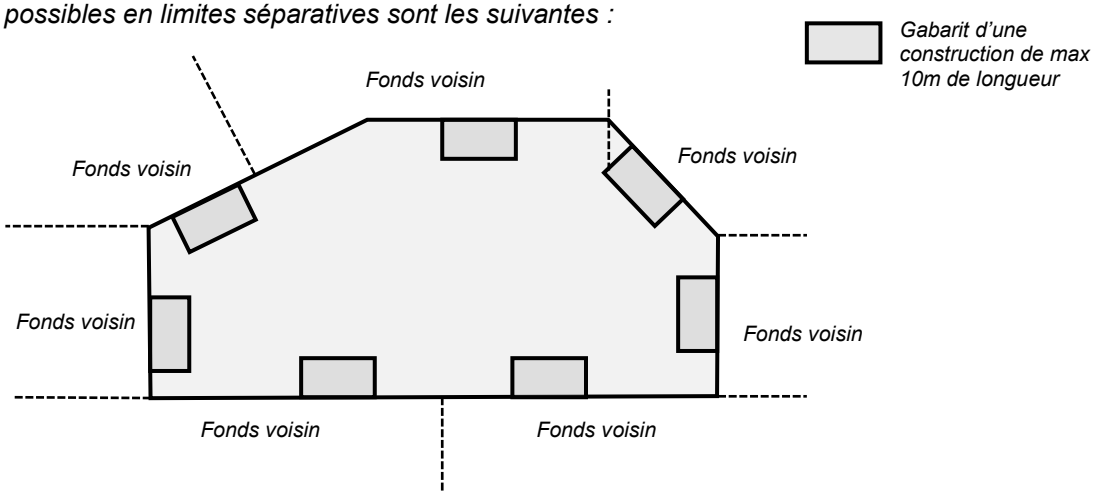
- soit en limite(s) séparative(s), leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m au faîtage, et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;

Point de référence de la hauteur au faitage en fonction du type de toiture :

Toiture à 2 pentes	Toiture monopente	Toiture terrasse
		

Dans le cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins, il faut comprendre que la longueur bâtie maximum de 10m pouvant être implantée en limite séparative se cumule sur la limite séparative de chaque fonds voisin.

Illustration de la règle : parcelle avec plusieurs limites séparatives et fonds voisins. Les implantations possibles en limites séparatives sont les suivantes :



- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

7.2. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. Dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- Pour les annexes, pergolas, préaux, carports, pourra être tolérée une implantation venant s'adosser à un mur mitoyen ou à une clôture mitoyenne déjà existant en limite séparative.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur 1AUc1,
- 40% pour le secteur 1AUc2,
- 30% pour le secteur 1AUc3.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

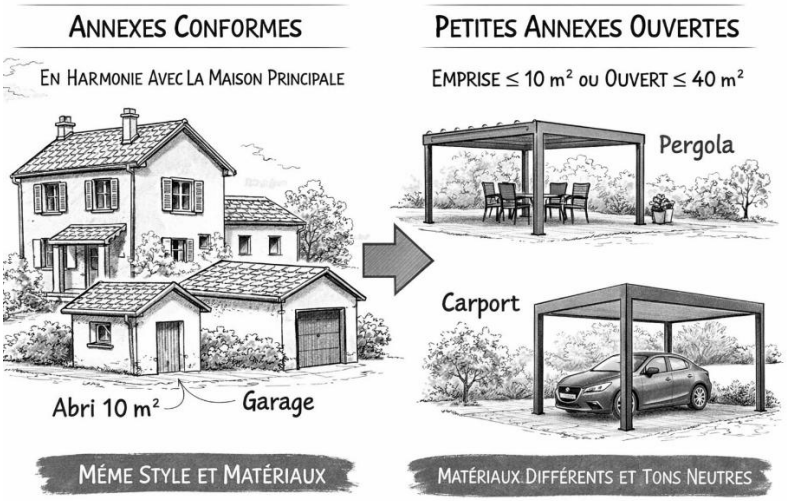
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.

- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'activités à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.
Elle se divise en trois secteurs :

- 1AUe1 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur secondaire, voire tertiaire,
- 1AUe2 : mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire, plus restreintes

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone 1AUe1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place.

1.9. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voises ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

En zone 1AUe2:

1.10. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.11. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.12. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.13. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.14. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.15. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.16. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.17. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place.

1.18. Les industries.

1.19. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

1.20. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 2,5 hectares à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront toutefois également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).
Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à 200 m^2 d'emprise au sol cumulée nouvelle.

2.2. Les loges destinées à la surveillance, la maintenance, ou la direction des établissements, à condition qu'elles soient limitées à une par unité foncière, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher soit inférieure où égale à 35 m² et à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités les accueillant.

2.3. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.4. Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale sous réserve d'un aménagement paysager.
2.5. Les équipements collectifs et d'intérêt général.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3– ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.
La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.
Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.
Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.
Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Le réseau de voirie desservant l'opération devra être compatible avec la desserte de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute nouvelle opération un local déchet pourra être exigé.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)

- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprise publiques.

6.2. Dispositions particulières :

Lorsque le projet concerne un équipement collectif (hors le long de la RD38bis), un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie (hors RD), le recul s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité. Pour l'autre limite, le recul sera supérieur ou égal à 4 m.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions pourront être implantées sur une des limites séparatives, uniquement s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUe. Dans ce cas des murs coupe feu seront exigés, et la hauteur sera limitée à 7 m à l'égout sur cette limite.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m. est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage et 10 m à l'égout.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.
Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés, traités en espaces verts individuels ou communs et plantés.
En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 1AUI

Il s'agit d'une zone permettant le développement de l'hébergement à caractère touristique à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, sans busage supplémentaire, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.
- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des bâtiments existants,
- Les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacement supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

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

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès.

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies principales (hors voies internes aux opérations) devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 7 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Le réseau de voirie desservant l'opération devra être compatible avec la desserte de l'ensemble de la zone.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération et sont à la charge exclusive de l'aménageur ; une note technique sera exigée pour justifier que les dispositifs retenus sont adaptés à l'opération et au terrain. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.

ARTICLE 1AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiés ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiés ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m des emprises des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs ; dans ce cas, le recul minimal sera de 1 m.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.
Les constructions hors installations diverses pourront être implantées en limite séparative, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUl ;
- si leur longueur est inférieure ou égale à 15 m cumulés ;
- si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon.

7.2. Dans tous les cas :

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou installées avec un retrait minimal :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les équipements ludiques doivent être édifiés ou installés avec un retrait minimal de 5m.

7.3. Dispositions particulières

- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci, s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUl ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises).
La hauteur maximale des équipements ludiques est limitée à 10m.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.

11.1.4. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.1.5. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone 2AU

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère majoritaire d'habitat comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2. Les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

2.3. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de surface de plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles …) aux sites et aux paysages ;
- que l'assainissement non collectif soit réalisable.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant ; ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur nature.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière. ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées ou installés à une distance minimale de :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques ;

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais ;
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures et 6 m au faîtage (8 m en cas de toiture ardoises) pour les habitations, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

11.1.2. Les toitures

Pour l'habitat :

Les toitures en tuiles :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :

Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

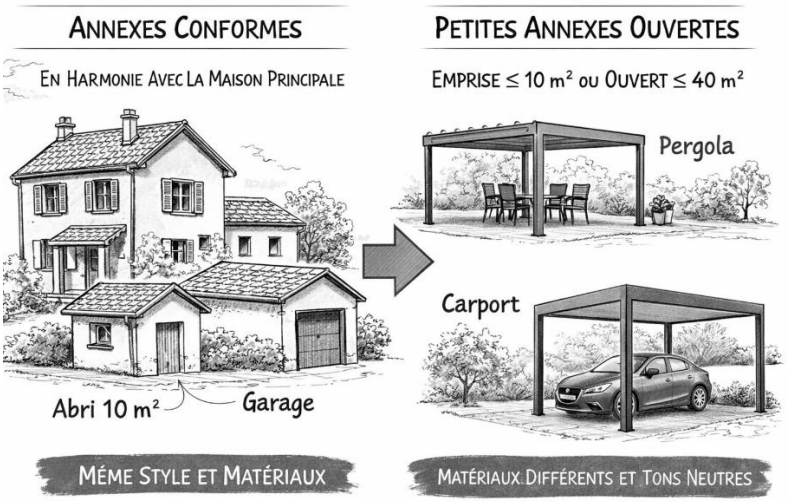
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont des zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agrologique, biologique ou économique des terres agricoles.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses agricoles à protéger. Elle est repérée aux documents graphiques par l'étiquette Aa.

Cette zone inclut un sous-secteur Aai, pour les terrains concernés par le risque de submersion marine.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des distances de réciprocité, le cas échéant, par de nouvelles constructions pour les bureaux, locaux de transformation, locaux de vente de produits dans le prolongement de l'acte de production.

2.3. La construction d'extensions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

2.4. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscine) à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole à titre principal existante dans la zone ;
- qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole (selon la charte pour une gestion économe de l'espace signée en juin 2006) ;
- que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

2.5. Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois à condition qu'ils soient liés à une activité agricole permanente et à titre principal (art. R .421-19 c) du Code de l'Urbanisme).

2.6. Le changement de destination des anciens bâtiments d'activités, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement soit directement lié à une exploitation agricole permanente et à titre principal.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat, bureaux, services, commerces ou activités touristiques de type gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique, usages mentionnés à l'alinéa 2.2. …) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.8. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.9. En outre, en secteurs Aai, les constructions seront autorisées uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article A2).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

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

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies devront présenter une largeur supérieure ou égale à 6 m de largeur d'emprise et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 4 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension ou l'amélioration des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Sont interdits tous travaux de branchements au réseau public d'eau potable non destinés à desservir une installation ou construction autorisée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés et cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution
Les branchements à un réseau électrique non destinés à desservir une installation ou une construction autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Dans tous les cas :
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération
6.2.a. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 15 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- de 10 m par rapport à l'axe des chemins.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais ;
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zone Aa seulement, la surface de plancher des constructions faisant l'objet d'un changement de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement et non desservies par l'assainissement collectif, est limitée à 10% de l'unité foncière

Dans les autres cas, Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 m à l'égout des toitures et au rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments, ni aux changements de destination, ni à l'amélioration des constructions existantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Bâtiments de diversification agricole (hébergement hôtelier, vente directe …) :

Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.
Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.1.2. Habitations et leurs annexes :

11.1.2.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.2.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.2.4. Les annexes

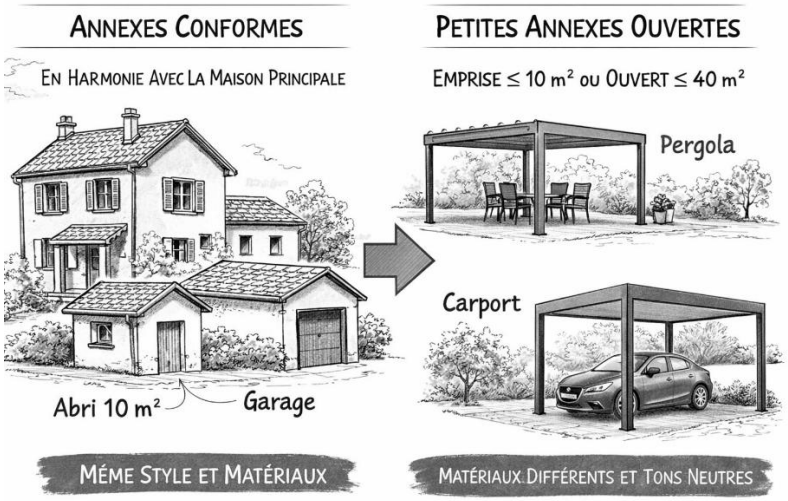
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En l'absence de murs, des écrans de verdure doivent être plantés autour des bâtiments agricoles et des dépôts afin de les masquer.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont des zones équipées ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, de nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.
Elle se divise en sept secteurs :

- N : secteurs naturels à préserver
- Nd-L146-6 : espaces remarquables
- Ne : constructions isolées non agricoles en milieu rural (Ne1 : activités existantes isolées non agricoles)
- Nf : exploitation Office National des Forêts
- Ng : terrain de golf
- Nh : hippodrome
- Nl : terrains de camping et équipements de loisirs liés
- No : exploitation et mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre
- Np : plage des Demoiselles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
Toute destruction et remblaiement de fossé est interdite en secteur Nd-L146-6.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

2.1.1. A l'intérieur de la bande de recul de 100 m figurant aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol ne sera autorisée que sous réserve qu'elle exige la proximité immédiate de l'eau.

2.2. En outre, dans l'ensemble de la zone N hors Nd L146-6 :

2.2.1. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.2. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux et infrastructures de déplacements sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.4. Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.5. Les affouillements et exhaussements en lien avec l'activité agricole ou autres existantes sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.6. L'aménagement et l'entretien des infrastructures de mise à l'eau.

2.3. En outre, en secteur Ne :

2.3.1. Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol

2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 m de hauteur

2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)

2.3.5. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de Surface de Plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles …), aux sites et aux paysages ;
- que l'assainissement non collectif soit réalisable ;
- que les conditions de l'article N 5 soient respectées.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.3.6. Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.

2.3.7. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

2.4. En outre en secteur Ne1 :

2.4.1. Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière.

2.4.2. Les serres et châssis liés à l'activité principale.

2.5. En outre, en secteur Nf :

Les équipements et installations liés à l'exploitation de la forêt si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 50 m² par unité foncière.

2.6. En outre, en secteur Ng :

Les équipements et installations liés au golf si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 100 m² par unité foncière.

2.7. En outre, en secteur Nh :

Les équipements et installations liés à l'hippodrome si le coefficient d'emprise au sol est respecté.

2.8. En outre, en secteur Nl :

Les constructions, équipements et installations liés à l'activité d'hébergement touristique de type camping-caravaning si l'emprise au sol cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 150 m².

2.9. En outre, en secteur No :

Les constructions et extensions liées à l'exploitation et la mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre ainsi que les carrières sous réserve que leur exploitation soit autorisée et que des dispositions soient prises pour la remise en état.

2.10. En outre, en secteur Np :

Les installations saisonnières de bungalows ou autres structures démontables susceptibles d'être autorisées sous forme d'autorisation d'occupation temporaire ou bien dans le cadre des concessions de plage, uniquement dans le périmètre de ces concessions.

2.11. En outre, en secteur Nd L146-6 :

2.11.1. En vertu de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables.

2.11.2. Sont autorisés les aménagements légers mentionnés à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme, 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, et qu'ils correspondent à des aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, dont notamment (et sous certaines conditions mentionnées au même article R146-2) :

- 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) à 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 m carrés de surface de plancher ;
  . dans les zones mentionnées à l'alinéa d) du même article R146-2, 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.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.1.1. En outre, dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de 4,20 m ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.10).

2.11.3. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

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

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies devront présenter une largeur supérieure ou égale à 6 m de largeur d'emprise et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 4 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension ou l'amélioration des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Sont interdits tous travaux de branchements au réseau public d'eau potable non destinés à desservir une installation autorisée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés et cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de

l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution
Les branchements à un réseau électrique non destinés à desservir une installation ou une construction autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Dans tous les cas :
Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération
6.2.a. Règles générales :
Les constructions, installations ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.
- En **secteur Np**, les installations et structures autorisées pourront s'implanter en bordure du mur de soutènement du front de mer.

6.3. Hors agglomération
6.3.a. Règles générales :
Les constructions, installations ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 15 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- de 10 m par rapport à l'axe des chemins.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.

- En **secteur Nl**, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais ;
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
- En **secteur Nl**, la règle s'applique aux installations (caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations de loisirs).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 1%.

En secteur No, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30%.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règle particulière, hormis celles liées aux évolutions de l'existant mentionnées à l'article 2 de la zone N.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

Le changement de destination, l'amélioration et l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

10.1.2. En secteur Nf

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.1.3. En secteurs N, Nl et Np

La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 3 m à l'égout des toitures et au rez-de-chaussée.

10.1.4. En secteurs Ng et Nh

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.1.5. En secteurs No

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

En zone Ne, les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.2.2. Autres bâtiments

Les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

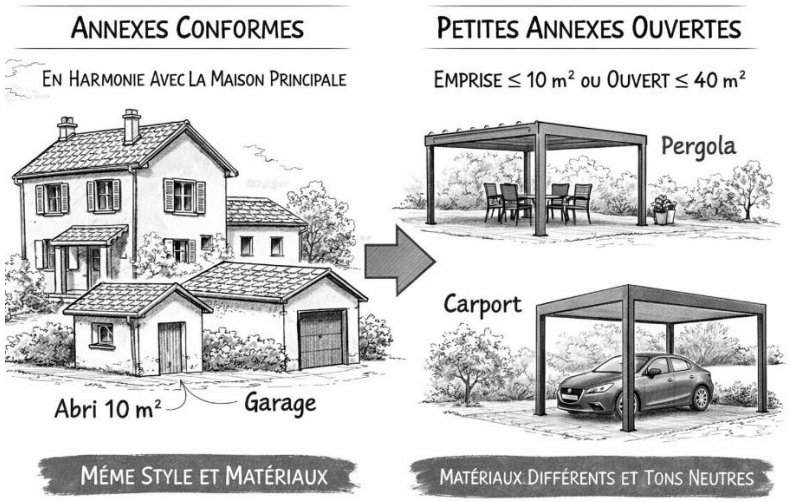
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

Une clôture grillagée est à privilégier en zone naturelle.

La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

En bordure de forêt, au contact d'une limite avec une zone NdL146-6 et au sein des zones NdL146-6 , les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

En zone N et lorsque la clôture doit être édifiée à plus de 150m d'une habitation :

Conformément aux dispositions de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement les clôtures implantées après le 2 février 1993 dans les espaces naturels (zone N) et à plus de 150 mètres d'une habitation (conditions cumulatives) doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ces clôtures doivent respecter les règles suivantes :

- ✓ Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- ✓ Avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- ✓ Être en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- ✓ N'être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles sont d'application immédiate pour l'installation de toute nouvelle clôture ainsi que lors de toute opération de réfection ou de rénovation de clôture existante (quelle que soit la date d'installation de la clôture en question).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

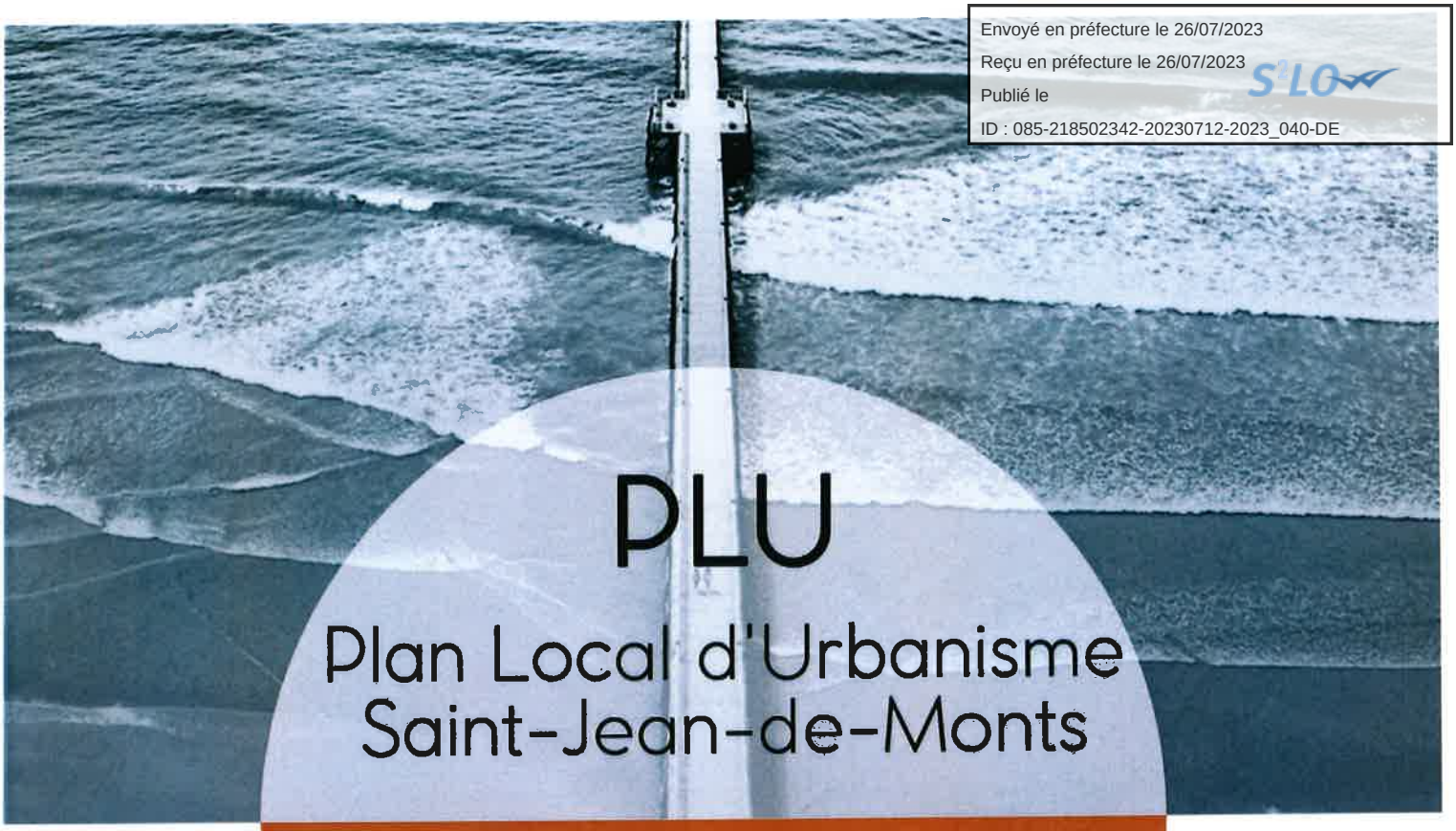
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
En l'absence de murs, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts et bâtiments d'activités.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE



PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

Modification simplifiée n°3
Dossier d'approbation

Réglement écrit modifié

Saint Jean de Monts

Vu pour être annexé à la délibération du 11 juillet 2023
Pour la commune,
Le Maire

Le Maire,

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (VENDÉE)

Véronique LAUNAY

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023

cédégis DECIDER SON TERRITOIRE
Planen Urbanisme de projet

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Règlement du PLU de Saint-Jean-de-Monts

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 20
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua 22
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub 30
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc 38
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ue 46
Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone Ul 52
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Us 58
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 62
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUb 64
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc 72
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe 80
Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 1AUl 86
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone 2AU 91
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 96
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A 98
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 104
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N 106

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les dispositions figurant ci-après sont fournies :
- soit à titre d'information (rappels des Codes ou législations) : art 1 à 4.1. ; 8 à 10 et 14
- soit à titre réglementaire, en ajout au règlement individuel des zones : art. 4.2 à 7 ; 11 à 13

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 qui sont d'ordre public et des articles R 111.26 à R 111.47 qui sont de portée nationale.
Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, aspect extérieur des constructions
- R 111.26, divisions foncières
- R 111.27 à 29, directives territoriales d'aménagement
- R 111.30 à 32, habitations légères de loisirs
- R 111.33 à 36, résidences mobiles de loisirs
- R 111.37 à 40, caravanes
- R 111.41 à 45, campings
- R 111.46, parcs résidentiels de loisirs
- R 111.47, projets de travaux publics et opérations d'aménagement.

Certains d'entre eux sont détaillés ci-après :

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

a) Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
b) Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
d) Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

2.3. Règlement sanitaire départemental et art. L111-3 du Code Rural

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** concernant notamment les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

De plus, demeurent applicables les distances imposées par la réglementation sur les élevages relevant de la **législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, le patrimoine bâti et paysagers (bois, haies et fossés) au titre du L.123-1-5-7°), les secteurs à paysager, le recul de 100 m du littoral, les hauteurs limitées autour de l'Eglise et le long de l'Esplanade de la Mer, les lignes d'ancrage et les étiers et canaux générant un recul particulier.

Plus particulièrement :

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ul et Us délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés.

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures 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.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits…) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

4.2. Installations et équipements techniques

Les dispositions du présent règlement ne peuvent pas s'opposer à la réalisation des installations et équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics (arrêts de bus, transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique …), excepté en secteur NdL146-6 où les conditions figurant à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même le recours à des matériaux biodégradables, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et l'économie d'énergie, les règles fixées au présent règlement pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable. Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche. Il en va de même des implantations par rapport aux voies, ou emprises publiques, dans le cas d'opérations de logement sociaux ou aidés

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'UNITE FONCIERE

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.

Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).

ARTICLE 7 – REGIME DES DEMOLITIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES OPERATIONS PORTANT ATTEINTE AU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine paysager** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23h) du Code de l'Urbanisme relatif aux déclarations préalables (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Concernant le patrimoine paysager et hydraulique des fossés, il ne sera accepté aucune suppression de fossé figurant aux documents graphiques.

Concernant le patrimoine paysager des bois et haies, voir aussi article 13 des zones concernées.

Aucuns travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine écologique** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 ne pourra être autorisé.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Concernant le **patrimoine bâti** : tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation de démolir, au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTIONS APRES DEMOLITION ET RESTAURATIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, sans changement de destination ni d'affectation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé …, ou bien s'il s'agit d'installation classée non compatible avec le caractère d'habitat des zones U et AU.

Par ailleurs, nonobstant les dispositions réglementaires des différentes zones, la simple restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, est également autorisée.

Lorsque cette restauration correspond à un changement de destination, la nouvelle occupation doit respecter les articles 1 et 2 de la zone concernée.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES SECHERESSE, SISMIQUE ET FEU DE FORET

Concernant le **risque sécheresse**, à savoir de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen (la majeure partie de la Commune), à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Concernant le **risque sismique**, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Concernant le **risque feu de forêt**, il est recommandé de débroussailler les terrains tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM 487 du 2 septembre 2010 (dans le rayon de 50 m. des habitations situées jusqu'à 200 m du massif forestier.

ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le patrimoine archéologique

Article L.1 du Code du Patrimoine :

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article L.510-1 :

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1

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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Article 4

Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code ; c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même code ; d) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1er les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

Article 5

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 8

I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi :1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ; 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ; 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ; 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

Article 10

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de prescription dans le délai prévu à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés. Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

Le financement de l'archéologie préventive

Article L 524-2

(Loi nº 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;

b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;

c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative

Préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Article L 524-3

(Loi nº 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L524-3 du Code de Patrimoine.

Les découvertes fortuites

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REPONDANT AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

C_{imp} = Surface imperméabilisée / Surface total

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

Accès :
Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).

Accès principal :
L'accès principal correspond à l'accès véhicule

Acrotère :
Elément d'une façade située au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La règle de hauteur à l'égout de toiture s'applique au haut de l'acrotère.

Alignement :
Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

Annexe :
Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, piscine, préau… ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.
Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

Bande principale de constructibilité :
La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.

.

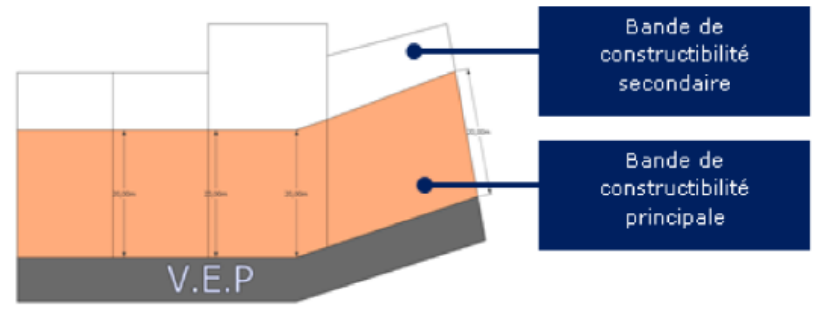


Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire

L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Clôture :
Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement.

Coefficient d'emprise au sol :
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.

Combles :
Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension dans le cadre du PLU, il s'agit du volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture du bâtiment. On l'appelle également « couronnement ». Un seul niveau habitable y est autorisé.

Construction :
Une construction au sens du présent règlement correspond à des travaux qui créent ou transforment un volume bâti.
La liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol et un volume bâti.
Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :
Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une arche, un mur ou un muret ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës. Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

Dépendance :
Cf "annexe".
Egout de toiture :
Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.
En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.
En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

Emprises publiques et voies :
Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts.

Entité :
Une entité correspond à un terrain, un lot issu de divisions foncières, une maison individuelle, un bâtiment d'activités, un logement, un reliquat restant après division, etc.

Equipement collectif :
Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

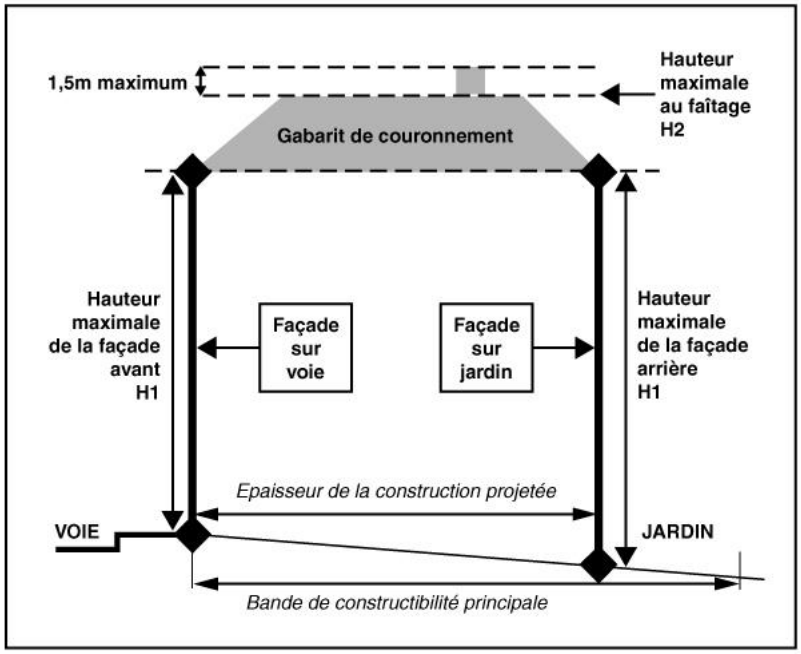
une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

Espaces verts :
Espaces libres plantés ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.

Extension :
L'extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant. Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle.

Façade :
Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des murs porteurs ou murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies …), et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture n'est pas une façade. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul. La façade principale ou la façade sur voie comportent une ou plusieurs ouvertures.
La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et aux voies.

Hauteur des constructions :
Les hauteurs sont réglementées de façon absolue aux articles 10 (et parfois absolues ou relatives aux articles 6 et 7).
La hauteur H1 d'une construction est mesurée à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau du sol naturel, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
La hauteur au faîtage H2 d'une construction est la différence de niveau entre le point bas de la construction et le point haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques.
Les éléments de superstructure technique (cheminées, climatisation et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires …) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 m. Les machineries d'ascenseurs ne sont pas limitées en hauteur.



Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Hauteurs des clôtures :
La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

Hébergement hôtelier :
Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier.

Impasse :
Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

Limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique :
La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie (privée ou publique), ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :
La limite séparative est constituée par les limites entre le terrain d'assiette du projet et un autre terrain (ou un étier ou un fossé) ne constituant ni une emprise publique ni une voie.

Logement aidé :
Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions telles que le prêt à taux zéro.

Lot :
Le lot est la parcelle détachée d'une unité foncière qui a été divisée en vue de construire dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non-conforme au regard du présent règlement.

Mur pignon :
Mur extérieur porteur, généralement perpendiculaire aux murs gouttereaux, et dont les contours de la partie supérieure s'adaptent aux pentes de toit.

Patrimoine :
Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés. Les éléments de patrimoine bâtis repérés aux documents graphiques peuvent être démolis sous réserve d'en obtenir l'autorisation et sous conditions avérées d'insalubrité, de vétusté, de dégradations rendant la construction impropre à une quelconque occupation ou restauration.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies ou de l'emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc…

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Une place de stationnement standard mesure 5 x 2.50 m.

Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau …) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par tranche de 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).

Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet. Lors de la création de logements sans création de surface, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.

De plus, pour les logements existants, les places existantes supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division), doivent être conservées ou recréées.

Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnements exigée(s) par le présent règlement.

Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.
Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.

Véranda :
Une véranda est une pièce supplémentaire accolée à la construction principale et qui présente des parois essentiellement vitrées. Prolongement d'une maison existante, c'est une galerie légère et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie :
Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois entités (terrains, lots issus de divisions foncières, maisons individuelles, bâtiments d'activités, logements, reliquats restant après division, etc.) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue à l'intérieur de la zone urbaine les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ul et Us.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Ua correspond aux quartiers du centre-ville et du front de mer.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ua1 : correspond aux collectifs denses du front de mer, les densités et hauteurs y sont importantes,
- Ua2 : correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre ville et en arrière du front de mer, les hauteurs y sont plus limitées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16°) du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Ua), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.4. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires.

Pour les nouvelles voies ou les voies nécessitant d'être réaménagées, une largeur d'emprise de voie au moins égale à 5 m sera exigée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour. Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques ;
- soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties ;
- soit avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2. Dispositions particulières

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1, pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.

7.2. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur la même unité foncière, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ua1 :

La hauteur des constructions est limitée aux cotes figurant au document graphique 4.2. du présent PLU relatif aux hauteurs en secteur Ua1. Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximales, seront autorisés en retrait d'au moins 1 m par rapport à la ligne de façade, un attique ou une construction supplémentaire limités à 1 étage et à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

10.1.2. En secteur Ua2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles ou attique.

Toutefois en cas de constructions avec attique présentant des toitures avec pentes, si celui-ci présente un retrait minimum de 1,50 m par rapport à toutes les façades, il ne sera tenu compte que de la hauteur maximum au faîtage (sans prise en compte de la hauteur à l'égout).

Dans le secteur de l'Eglise repéré au plan, sur une profondeur de 10 m à compter de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles ; au-delà des 10 m, la règle des hauteurs est celle du paragraphe précédent.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toitures sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de H=LX1,2 à H=LX2. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural.

Dans les autres secteurs :
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.
Un éclairage indirect de l'enseigne est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.
En outre, en secteur Ua1, les enseignes lumineuses ou tout autre éclairage privé ou public visible de la mer, ne pourront être accordés qu'après consultation de l'ingénieur en chef du Service Maritime. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, vert, jaune.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
  2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.7. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- Pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- Pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat dense. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Ub correspond aux quartiers d'extension immédiate de l'agglomération.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ub1 de type intermédiaire dense en couronne du centre-ville,
- Ub2 de type intermédiaire dense de périphérie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

2.4. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Ub), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales : 5 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens uniques si elles ne desservent que l'ilot : 3.50 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales 6 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot 4 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour. Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, aux constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.2.a s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.2.a s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.2.a pour des raisons de configuration du terrain.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 15 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains de 200 m² et moins :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les terrains de plus de 200 m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Dans tous les cas :
Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ub1 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

10.1.2. En secteur Ub2 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage (12 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions
Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités
Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.
Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :
Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de H=LX1,2 à H=LX2. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural.

Dans les autres secteurs :
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.
Un éclairage indirect de l'enseigne est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement des constructions à usage de commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce

12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.7. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Les terrains d'assiette de moins de 1500 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat périphérique de densité moyenne à faible. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation**.**

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Uc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivante :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 6 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2,
- 30% pour le secteur Uc3.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé dans la limite de la non-conformité.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.
Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

12.7. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ue

Il s'agit d'une zone réservée pour l'implantation des constructions d'activités à caractère industriel, artisanal et commercial.

La zone Ue se divise en deux secteurs :

- Ue1 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur secondaire, voire tertiaire,
- Ue2 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **:**

En zone UE1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.

1.10. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

En zone UE2 :

1.11. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.12. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les constructions destinées à l'accueil de restauration en salle.

1.13. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.14. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.15. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.16. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.17. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.18. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

1.19. Les industries.

1.20. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

1.21. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les loges destinées à la surveillance, la maintenance, ou la direction des établissements, à condition qu'elles soient limitées à une par unité foncière, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher soient inférieure où égale à 35 m² et à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités les accueillant.

2.2. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent document dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.

2.3. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.4. Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale sous réserve d'un aménagement paysager.

2.5. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.

2.6. Les équipements collectifs et d'intérêt général.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ce

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.

Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.

Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; dans l'impossibilité, elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement de 15m x 15m permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Pour toute nouvelle opération un local déchet pourra être exigé.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

Lorsque le projet concerne un équipement collectif (hors le long de la RD38bis), un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie (hors RD), le recul s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité. Pour l'autre limite, le recul sera supérieur ou égal à 4 m.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions pourront être implantées sur une des limites séparatives, uniquement s'il ne s'agit pas d'une limite de zone Ue. Dans ce cas des murs coupe feu seront exigés, et la hauteur sera limitée à 7 m à l'égout sur cette limite.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Lorsque la construction s'implante sur un terrain concerné par une servitude I4 (cf. plan des servitudes 5.1. annexé au présent PLU), il est nécessaire de consulter le service gestionnaire.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hôtel

1 place de stationnement par chambre.

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions

Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.6. Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.

12.7. Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement non aménagés, traités en espaces verts individuels ou communs et plantés.

En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone Ul

Il s'agit d'une zone d'hébergement à caractère touristique ou social.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ul1 : correspond aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…),
- Ul2 : correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage,

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ul 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

ARTICLE Ul 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans l'ensemble de la zone Ul :

- Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2. En secteur Ul1 :

- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacements supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités.

2.3. En secteur Ul2 :

- Les terrains d'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ul 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies principales (hors voies internes aux opérations) devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 7 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions ou emplacements doivent être édifiés ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions, installations et emplacements doivent être édifiés ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,
- Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs ; dans ce cas, le recul minimal sera de 1 m.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions hors installations diverses pourront être implantées en limite séparative, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- s'il ne s'agit pas d'une limite de zone UI ;
- si leur longueur est inférieure ou égale à 15 m cumulés ;
- si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon.

7.2. Dans tous les cas :

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou installées avec un retrait minimal :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les équipements ludiques doivent être édifiés ou installés avec un retrait minimal de 5 m.

7.3. Dispositions particulières

- Si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci, s'il ne s'agit pas d'une limite de zone UI ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises).

La hauteur maximale des équipements ludiques est limitée à 10m.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette applicable aux façades est celle des fonds de façade des devantures commerciales.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 30% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures
Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.

11.1.4. Les annexes
En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.1.3. Clôtures
La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

12.1. Camping et Parc Résidentiel de loisirs
Une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24 h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

12.2. Constructions à usage d'hôtel
1 place de stationnement par chambre.

12.3. Autres constructions
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Us

Il s'agit d'une zone d'équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social.
Elle comprend un sous-secteur Usc correspondant à l'extension au cimetière et un sous-secteur Uss correspondant aux équipements liés aux personnes âgées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Us 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé,

2.2. Les logements à caractère social de type hébergement d'urgence, hébergement temporaire pour les actifs saisonniers, logements de fonction, foyers logements,

2.3. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

2.4. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.5. En secteur USc, les équipements sont autorisés sous réserve d'être liés au cimetière et à son extension.

2.6. En secteur USs, les équipements sont autorisés sous réserve d'être liés à l'hébergement et à la santé des personnes âgées.
2.7. En secteur Us, les antennes de téléphonie sauf dans les ilots occupés par des établissements d'enseignement, d'accueil d'enfants ou d'adolescents, ou d'hébergement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité, notamment le long des RD sur lesquelles les nouveaux accès doivent être évités dans la mesure du possible. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 7 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une placette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire demi-tour aisément.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Us 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

6.2. En agglomération

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- entre 0 et 20 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU. En l'absence de recul mentionné aux documents graphiques, le recul de la façade principale des constructions ne devra pas excéder 20 m de l'emprise de la voie, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si les longueurs cumulées des bâtiments n'excèdent pas 20 m ;
- soit à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dans tous les cas :

- 5 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

7.3. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière pour des raisons de sécurité.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2. Clôtures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Us 12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation à proximité directe permettent d'admettre des constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble.

On distingue à l'intérieur de la zone à urbaniser les zones 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUl et 2AU.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUb

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les hôtels.

1.3. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.5. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.7. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.8. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.9. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.10. Les élevages.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc…
b) Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone 1AUb), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.4. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les changements de destination, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour l'habitat,
- 200 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée pour les autres destinations.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales : 5 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 3,50 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.2.a (dans la version transmise en SP il est écrit 6.1 au lieu de 6.2.a) s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.2.a s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.2.a pour des raisons de configuration du terrain.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante ;
- lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible ;
- lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 15 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

7.2. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 %.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage (12 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes ou noires ou grises sont interdites.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 30% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes
En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes
Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures
La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT
12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.6. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles de densité moyenne à faible à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Elle se divise en trois secteurs :

- 1AUc1: secteur d'habitat et d'activités acompatibles de densité moyenne,
- 1AUc2: secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité assez faible de périphérie
- 1AUc3 : secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité plus faible de périphérie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole.

1.2. Les hôtels.

1.3. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.5. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.7. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.8. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.9. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.10. Les élevages.

1.11. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone 1AUc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.4. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les changements de destination, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour l'habitat,
- 200 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée pour les autres destinations.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot: 6 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible,

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s), leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

7.2. Dispositions particulières

- Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. Dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur 1AUc1,
- 40% pour le secteur 1AUc2,
- 30% pour le secteur 1AUc3

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie : elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte environnant. Elles respecteront les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes
En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes
Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'activités à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.
Elle se divise en trois secteurs :

- 1AUe1 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur secondaire, voire tertiaire,
- 1AUe2 : mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire, plus restreintes

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone 1AUe1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place.

1.9. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voises ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

En zone 1AUe2:

1.10. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.11. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.12. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.13. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.14. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.15. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.16. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.17. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place.

1.18. Les industries.

1.19. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

1.20. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul [illegible] par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 2,5 hectares à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront toutefois également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).
Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à 200 m² d'emprise au sol cumulée nouvelle.

2.2. Les loges destinées à la surveillance, la maintenance, ou la direction des établissements, à condition qu'elles soient limitées à une par unité foncière, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher soient inférieure où égale à 35 m² et à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités les accueillant.

2.3. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.4. Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale sous réserve d'un aménagement paysager.
2.5. Les équipements collectifs et d'intérêt général.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3– ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.
La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.
Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.
Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.
Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Le réseau de voirie desservant l'opération devra être compatible avec la desserte de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute nouvelle opération un local déchet pourra être exigé.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprise publiques.

6.2. Dispositions particulières :

Lorsque le projet concerne un équipement collectif (hors le long de la RD38bis), un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie (hors RD), le recul s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité. Pour l'autre limite, le recul sera supérieur ou égal à 4 m.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions pourront être implantées sur une des limites séparatives, uniquement s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUe. Dans ce cas des murs coupe feu seront exigés, et la hauteur sera limitée à 7 m à l'égout sur cette limite.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m. est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage et 10 m à l'égout.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.
Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.
Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hôtel

1 place de stationnement par chambre.

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions

Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.6. Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.

12.7. Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés, traités en espaces verts individuels ou communs et plantés.
En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 1AUI

Il s'agit d'une zone permettant le développement de l'hébergement à caractère touristique à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, sans busage supplémentaire, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.
- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des bâtiments existants,
- Les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacement supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès.

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies principales (hors voies internes aux opérations) devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 7 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Le réseau de voirie desservant l'opération devra être compatible avec la desserte de l'ensemble de la zone.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une placette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération et sont à la charge exclusive de l'aménageur ; une note technique sera exigée pour justifier que les dispositifs retenus sont adaptés à l'opération et au terrain. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.

ARTICLE 1AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiés ou installés à une distance minimale de :

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiés ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m des emprises des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs ; dans ce cas, le recul minimal sera de 1 m.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.
Les constructions hors installations diverses pourront être implantées en limite séparative, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUI ;
- si leur longueur est inférieure ou égale à 15 m cumulés ;
- si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon.

7.2. Dans tous les cas :

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou installées avec un retrait minimal :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les équipements ludiques doivent être édifiés ou installés avec un retrait minimal de 5m.

7.3. Dispositions particulières

- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci, s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUI ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises).
La hauteur maximale des équipements ludiques est limitée à 10m.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette applicable est celle des fonds de façade des devantures commerciales.
Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

12.1. Camping et Parc Résidentiel de loisirs

Une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24 h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

12.2. Constructions à usage d'hôtel

1 place de stationnement par chambre.

12.3. Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUl 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUl 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone 2AU

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère naturel destinée à recevoir des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2. Les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

2.3. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de surface de plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles …) aux sites et aux paysages ;
- que l'assainissement non collectif soit réalisable.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant ; ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur nature.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière. ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées ou installés à une distance minimale de :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures et 6 m au faîtage (8 m en cas de toiture ardoises) pour les habitations, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

11.1.1. Généralités

Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et pré[illegible]
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

11.1.2. Les toitures

Pour l'habitat :

Les toitures en tuiles :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :

Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification des clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont des zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agrologique, biologique ou économique des terres agricoles.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses agricoles à protéger. Elle est repérée aux documents graphiques par l'étiquette Aa.

Cette zone inclut un sous-secteur Aai, pour les terrains concernés par le risque de submersion marine.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des distances de réciprocité, le cas échéant, par de nouvelles constructions pour les bureaux, locaux de transformation, locaux de vente de produits dans le prolongement de l'acte de production.

2.3. La construction d'extensions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

2.4. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscine) à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole à titre principal existante dans la zone ;
- qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole (selon la charte pour une gestion économe de l'espace signée en juin 2006) ;
- que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

2.5. Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois à condition qu'ils soient liés à une activité agricole permanente et à titre principal (art. R .421-19 c) du Code de l'Urbanisme).

2.6. Le changement de destination des anciens bâtiments d'activités, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement soit directement lié à une exploitation agricole permanente et à titre principal.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat, bureaux, services, commerces ou activités touristiques de type gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique, usages mentionnés à l'alinéa 2.2. …) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.8. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

2.9. En outre, en secteurs Aai, les constructions seront autorisées uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si ce n'est pas le cas, la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article A2).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

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

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies devront présenter une largeur supérieure ou égale à 6 m de largeur d'emprise et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 4 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension ou l'amélioration des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Sont interdits tous travaux de branchements au réseau public d'eau potable non destinés à desservir une installation ou construction autorisée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés et cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération sous la responsabilité de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution
Les branchements à un réseau électrique non destinés à desservir une installation ou une construction autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Dans tous les cas :
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération
6.2.a. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :
- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :
- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 15 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- de 10 m par rapport à l'axe des chemins.

6.3.b. Dispositions particulières :
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais ;
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zone Aa seulement, la surface de plancher des constructions faisant l'objet d'un changement de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement et non desservies par l'assainissement collectif, est limitée à 10% de l'unité foncière

Dans les autres cas, Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 m à l'égout des toitures et au rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments, ni aux changements de destination, ni à l'amélioration des constructions existantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

11.1.1. Bâtiments de diversification agricole (hébergement hôtelier, vente directe …) :

Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.
Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.1.2. Habitations et leurs annexes :

11.1.2.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.
Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas

11.1.2.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.

11.1.2.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.2.4. Les annexes

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En l'absence de murs, des écrans de verdure doivent être plantés autour des bâtiments agricoles et des dépôts afin de les masquer.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont des zones équipées ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, de nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.
Elle se divise en sept secteurs :

- N : secteurs naturels à préserver
- Nd-L146-6 : espaces remarquables
- Ne : constructions isolées non agricoles en milieu rural (Ne1 : activités existantes isolées non agricoles)
- Nf : exploitation Office National des Forêts
- Ng : terrain de golf
- Nh : hippodrome
- Nl : terrains de camping et équipements de loisirs liés
- No : exploitation et mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre
- Np : plage des Demoiselles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
Toute destruction et remblaiement de fossé est interdite en secteur Nd-L146-6.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

2.1.1. A l'intérieur de la bande de recul de 100 m figurant aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol ne sera autorisée que sous réserve qu'elle exige la proximité immédiate de l'eau.

2.2. En outre, dans l'ensemble de la zone N hors Nd L146-6 :

2.2.1. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.2. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux et infrastructures de déplacements sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.4. Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.5. Les affouillements et exhaussements en lien avec l'activité agricole ou autres existantes sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.6. L'aménagement et l'entretien des infrastructures de mise à l'eau.

2.3. En outre, en secteur Ne :

2.3.1. Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol

2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 m de hauteur

2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)

2.3.5. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de Surface de Plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles …), aux sites et aux paysages ;
- que l'assainissement non collectif soit réalisable ;
- que les conditions de l'article N 5 soient respectées.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.3.6. Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.

2.3.7. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

2.4. En outre en secteur Ne1 :

2.4.1. Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière.

2.4.2. Les serres et châssis liés à l'activité principale.

2.5. En outre, en secteur Nf :

Les équipements et installations liés à l'exploitation de la forêt si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 50 m² par unité foncière.

2.6. En outre, en secteur Ng :

Les équipements et installations liés au golf si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 100 m² par unité foncière.

2.7. En outre, en secteur Nh :

Les équipements et installations liés à l'hippodrome si le coefficient d'emprise au sol est respecté.

2.8. En outre, en secteur Nl :

Les constructions, équipements et installations liés à l'activité d'hébergement touristique de type camping-caravaning si l'emprise au sol cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 150 m².

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

2.9. En outre, en secteur No :

Les constructions et extensions liées à l'exploitation et la mise en valeur des produits de la terre ainsi que les carrières sous réserve que leur exploitation soit autorisée et que des dispositions soient prises pour la remise en état.

2.10. En outre, en secteur Np :

Les installations saisonnières de bungalows ou autres structures démontables susceptibles d'être autorisées sous forme d'autorisation d'occupation temporaire ou bien dans le cadre des concessions de plage, uniquement dans le périmètre de ces concessions.

2.11. En outre, en secteur Nd L146-6 :

2.11.1. En vertu de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables.

2.11.2. Sont autorisés les aménagements légers mentionnés à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme, 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, et qu'ils correspondent à des aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, dont notamment (et sous certaines conditions mentionnées au même article R146-2) :

- 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) à 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 m carrés de surface de plancher ;
  . dans les zones mentionnées à l'alinéa d) du même article R146-2, 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.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.1.1. En outre, dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de 4,20 m ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.10).

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

2.11.3. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau habitable à 0,30 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

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

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies devront présenter une largeur supérieure ou égale à 6 m de largeur d'emprise et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 4 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension ou l'amélioration des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Sont interdits tous travaux de branchements au réseau public d'eau potable non destinés à desservir une installation autorisée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés et cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements à un réseau électrique non destinés à desservir une installation ou une construction autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions, installations ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.
- En **secteur Np**, les installations et structures autorisées pourront s'implanter en bordure du mur de soutènement du front de mer.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les constructions, installations ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 15 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- de 10 m par rapport à l'axe des chemins.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- En **secteur Nl**, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais ;
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
- En **secteur Nl**, la règle s'applique aux installations (caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations de loisirs).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 1%.

En secteur No, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30%.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règle particulière, hormis celles liées aux évolutions de l'existant mentionnées à l'article 2 de la zone N.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Le changement de destination, l'amélioration et l'extension dans le prolongement de l'existant des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-après pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

10.1.2. En secteur Nf

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.1.3. En secteurs N, Nl et Np

La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 3 m à l'égout des toitures et au rez-de-chaussée.

10.1.4. En secteurs Ng et Nh

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.1.5. En secteurs No

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

En zone Ne, les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie, elles auront deux pentes ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.2.2. Autres bâtiments
Les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.

11.1.3. Les ouvertures
Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes
En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.
Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.
En particulier, pour les Camping et Parc Résidentiel de loisirs : il est exigé une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

En l'absence de murs, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts et bâtiments d'activités.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.