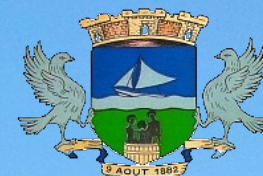


COMMUNE DE
TERRE-DE-BAS



TEC

4 • RÈGLEMENT

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>2</u>
ZONE U1	3
ZONE U2	11
ZONE UT	16
ZONE U3	22
 <u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER</u>	 <u>26</u>
ZONE AU	27
 <u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</u>	 <u>32</u>
ZONE A	33
 <u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	 <u>37</u>
ZONE N	38

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE U1 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES BÂTIMENTS Article U1 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>En U1 et U1b</u> Les bâtiments incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. <u>En U1c</u> Tout bâtiment non nécessaire à la pratique du sport. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.	La zone U1 correspond aux deux bourgs de Petites-Anses et Grande-Anse. Ce sont les deux pôles urbains de l'île. Deux sous-secteurs U1b et U1c sont définis sur Grande-Anse. U1b est situé sur les hauteurs, pour des raisons d'insertion dans le paysage des règles complémentaires sont instaurées. Le secteur U1c correspond quant à lui au secteur du terrain de football. Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, des zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...). Seuls sont autorisés les bâtiments en lien avec la pratique du sport (vestiaire, local d'entreposage de matériel sportif ...)

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES <u>En U1 et U1b</u> Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations. Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire, une autorisation de lotir ou une déclaration de travaux. En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation. Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur.	Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple. Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article U1 - 3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise publique. Les balcons sur le domaine public sont autorisés sous réserve que le trottoir est libre de toute saillie sur une largeur de 1,20 m au minimum. Article U1 - 4 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions peuvent être implantées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites parcellaires. Cette règle s'applique au bâtiment principal, mais pas aux annexes tels que garages, abri de jardin, piscines ...	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Toutefois, notamment dans les deux centres-bourgs, il se réserve la possibilité de définir, sur le plan, des règles plus précises d'implantation pour éviter la discontinuité des constructions et maintenir une cohérence dans l'alignement. Un passage libre de tout obstacle doit demeurer sur le trottoir pour les piétons et Personne à Mobilité Réduite. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins 0,50 mètre pour permettre l'entretien. Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U1 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS <u>En U1</u> La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 9,00 m (R + 1 + Combles). <u>En U1b</u> La hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 m au faitage (soit R + 1). <u>En U1c</u> La hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 3 m au faitage. Article U1 - 6 ASPECT EXTÉRIEUR Toiture Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.	Cette règle vise à maintenir l'aspect générale des deux bourgs dont les constructions ne sont pas excessivement hautes (quelque fois R+2), tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière. Cela participera de la densité recherchée dans les bourgs. Sur le secteur en développement de Grande Anse, une règle complémentaire est créer afin de minimiser l'impact visuel des constructions dans la pente depuis des points de vue éloignés (Terre-de-Haut ou la mer). Les règles générales définies par cet article, pour les bourgs, visent à préserver l'aspect général des constructions. Elles pourront être complétées par des dispositions particulières tenant plus compte de la réalité de chaque construction, par une étude qui fera l'objet d'une modification du PLU. Il s'agit pour le propriétaire de gérer les eaux pluviales glissant sur le toit et d'éviter qu'elles ne ruissellent librement sur le trottoir où circulent les piétons. Leur évacuation doit impérativement se faire par un réseau pluvial lorsqu'il existe.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Sur Grand Anse, les toitures à 2 pans sont interdites. Cela n'interdit pas l'agrandissement ou la remise en état des toitures 4 pans. La couleur autorisée des tôles sera uniquement rouge brique. La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus. Aucune clôture ne doit dépasser 2,00 m de hauteur. En façade sur rue, la partie maçonnée ne peut dépasser 1,30 m de hauteur. Saillies En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons dès lors qu'ils respectent l'article U1-3. Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur la façade principale que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.	Une harmonie des toitures est voulue sur Grande Anse afin d'avoir une cohérence visuelle tant depuis la mer que depuis Terre-de-haut. Petites Anses étant construit dans une cuvette, cette règle ne s'applique pas. Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain des deux bourgs, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités. De fait, les bourgs actuels ne se caractérisent par aucune homogénéité vis-à-vis des clôtures. Aussi, il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit ... Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public. Cette règle vise à maintenir l'aspect général des deux bourgs. Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U1 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle. Les 40 % restant demeureront en espaces naturels. Les aires de stationnement à l'air libre pourront être recouvertes d'une ombrière notamment lorsque cette dernière supporte une installation photovoltaïque. Les panneaux devant être masqués sur leur pourtour afin de minimiser leur impact visuel (reflet). <u>En U1b</u> Le chemin d'accès depuis la voie publique devra être implanté en serpentin et végétalisé sur sa bordure inférieure (en altimétrie) afin de minimiser son impact visuel.	Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés Pour limiter les effets de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg. Le secteur U1b étant situé sur les pentes élevées de Grande Anse, il s'agit de minimiser l'impact visuel lié à l'anthropisation du secteur.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article U1 - 8 ACCÈS ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Lorsqu'il s'agit d'une voie publique ou privée, celle-ci doit avoir une largeur minimale de 4,00 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitation a une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Toute opération de plus de 5 logements devra assurer 5 places de stationnement et le local poubelle hors voirie et emprises publiques. Article U1 - 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé. Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents. Il s'agit de libérer les rues et espaces publics du stationnement résidentiel et des poubelles. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.

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

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE U2 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES BÂTIMENTS Article U2 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les constructions destinées à l'habitation. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. Article U1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.	Les secteurs en U2 correspondent soit aux portes d'entrée/sortie sur la commune, soit aux sites d'activités nautiques et maritimes. Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire ou une déclaration de travaux. En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation. Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article U2 - 3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m de la limite d'emprise des voies.	Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain. Cette règle vise à maintenir l'aspect général des secteurs dédiés aux activités en lien avec la mer. Leur insertion urbaine est recherchée.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U2 - 4 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Toute construction doit s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites séparatives. Article U2 - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS La hauteur totale des constructions neuves ne doit pas dépasser 5,00 m. Article U2 - 7 ASPECT EXTÉRIEUR Toiture La couleur autorisée des tôles sera uniquement rouge brique. La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus. Saillies Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur la façade principale que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture.	Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit. Cette règle vise à maintenir l'aspect général des secteurs. Pour des raisons esthétiques, la tôle brute ne peut pas être utilisée. Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures. Les murs maçonnés doivent être enduits et peints et présenter un aspect fini. Article U2 - 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS 30 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article U2 - 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.	Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

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

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE Ut SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES BÂTIMENTS Article Ut - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les constructions destinées à l'habitation dès lors qu'elles ne sont pas en lien avec une activité économique touristique de type hôtellerie ou gîte. Les constructions incompatibles avec la proximité des activités hôtelières et touristiques du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. Article Ut - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.	Ce zonage correspond à des projets de hameaux nouveaux qui font l'objet d'orientation (compatibilité) et de règles (conformité) complémentaires dans le document 3 du dossier de PLU. Seul un permis de construire respectant les projets architecturaux définis et présentés dans le présent PLU pourra être accordé.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire, une autorisation de lotir ou une déclaration de travaux. En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation. Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article Ut - 3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions ne pourront s'implanter que conformément au plan masse présenté dans le document 3 du dossier de PLU.	Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article Ut - 4 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions ne pourront s'implanter par rapport aux limites séparatives que conformément au plan masse présenté dans le dossier 3 du dossier de PLU. Article Ut - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS La hauteur totale des constructions neuves ne doit pas dépasser R + C. Article Ut - 7 ASPECT EXTÉRIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs acier sont interdits. Clôtures Les clôtures sur voie devront être végétalisées. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures. Les murs maçonnés doivent être enduits et peints et présenter un aspect fini.	Afin de maximiser l'insertion paysagère du projet. Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article Ut - 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS La surface totale représentant l'emprise de chaque construction et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à chaque implantation sera conforme aux plans présentés dans le document 3 du dossier de PLU. Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement. Des plantations devront être mise en œuvre de part et d'autre de la voie d'accès depuis la voie publique vers les bâtiments afin de minimiser l'impact visuel. Hors plateforme des bâtiments et emprises des accès et aires de stationnement, la végétation existante devra être conservée. Seul le complément par des espèces issues de la même palette végétale est autorisé. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article Ut - 9 ACCÈS ET VOIRIE Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.	Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable aux deux hameaux, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées. Les hameaux étant situés sur les pentes élevées, il s'agit de minimiser l'impact visuel lié à l'anthropisation.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Lorsqu'il s'agit d'une voie publique ou privée, celle-ci doit avoir une largeur minimale de 4,00 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitation a une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Toute opération devra assurer le stationnement et le local poubelle hors voirie et emprises publiques. Article Ut - 10 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.	Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents. Il s'agit de libérer les rues et espaces publics du stationnement résidentiel et des poubelles. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

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

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE U₃ SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article U₃ - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute construction dédiée à l'habitat. Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 2,50 m par rapport au terrain naturel avant projet. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. Article U₃ - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les logements nécessaires au gardiennage de l'activité devront être insérés dans le local d'activité. Les installations classées pour la protection de l'environnement.	Le secteur correspond au site élargi des éoliennes où seront implantés les équipements techniques qui peuvent être incompatibles avec l'habitat. Le secteur est dédié aux activités et équipements pouvant générer des nuisances aussi les logements liés à l'activité ne pourront pas être implantés en dehors de la construction dédiée à l'activité, ceci afin d'éviter toute dérive du secteur vers l'habitat.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article U3 - 3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 m par rapport à la limite d'emprise des voies. Article U3 - 4 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions devront s'implanter avec un retrait conforme au document graphique réglementaire. Article U3 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS Sauf obligation technique, aucun bâtiment, à l'exception des éoliennes ne devra être visible horizontalement depuis la route départementale. Article U3 - 6 ASPECT EXTÉRIEUR La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.	Le site doit conserver un aspect peu dense où les activités sont intégrées à la végétation existante. Le site doit conserver un aspect peu dense où les activités sont intégrées à la végétation existante. Il s'agit de dégager un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U3 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS 50 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article U3 - 8 ACCÈS ET VOIRIE Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Lorsqu'il s'agit d'une voie publique ou privée, celle-ci doit avoir une largeur minimale de 5,00 m, en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Article U3 - 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
ZONE AU1 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article AU - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les bâtiments incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit et des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. Article AU - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations. Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire ou une déclaration de travaux.	Ce zonage correspond à un secteur d'urbanisation future situé en limite Nord de Grand Anse. Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, des zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation. Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article AU - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise des voies.	Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de aille dans le paysage proche et lointain. Le PLU laisse une certaine liberté par rapport à l'implantation des constructions.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article AU - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions sont implantées avec un retrait minimal de 2,00 m par rapport aux limites séparatives. Cette règle s'applique au bâtiment principal, mais pas aux annexes tels que garage, abri de jardin, piscine ...	
Article AU - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 7,00 m (R+1).	Afin d'être en cohérence avec le règlement U1b.
Article AU - 6 ASPECT EXTÉRIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les toitures à deux pans sont interdites. La couleur autorisée des tôles est uniquement rouge brique. Clôtures Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.	Cette règle vise à faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. La clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.
Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures. Article AU - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Les 50 % restant demeureront en espaces naturels. Les aires de stationnement à l'air libre pourront être recouvertes d'une ombrière si cette dernière supporte une installation photovoltaïque. Les panneaux devant être masqués sur leur pourtour afin de minimiser leur impact visuel (reflet). Le chemin d'accès depuis la voie publique devra être implanté en serpentín et végétalisé sur sa bordure inférieure (en altimétrie) afin de minimiser son impact visuel.	Dans un souci d'insérer au mieux les bâtiments dans le paysage. Afin d'être en cohérence avec le règlement U1 sur Grand Anse. Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Il s'agit de minimiser l'impact visuel lié à l'anthropisation du secteur.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article AU - 8 ACCÈS ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou plus, et une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères Article AU - 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.	Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
ZONE A SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article A - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Article A - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation. Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	La zone A correspond aux secteurs dédiés à l'agriculture. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
L'affectation d'une partie des constructions existantes ou des annexes à de l'hébergement touristique et l'implantation d'installations légères, du type « carbet » destinées à l'accueil des touristes. Une construction agricole qui nécessite l'eau potable est autorisée si elle est à moins de 100 m d'un réseau d'eau potable. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article A - 3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées au minimum à 5,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes. Article A - 4 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3,00 m.	Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux. Afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments. Afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
Article A - 5 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIERE Les extensions et les annexes prévues à l'article A-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 10 m du bâtiment principal Article A - 6 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 m par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage. Article A - 7 EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est portée à 15 m². L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².	La Loi Macron qui a autorisé ces annexes et extensions demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturelles et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal Cette règle vise à éviter que l'installation d'une étable à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements. Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « <i>la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ». Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
Article A - 8 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments. Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-2 ont une hauteur maximale de Rez-de-chaussée. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur totale ne doit pas excéder 5,00 m. Article A - 9 ASPECT EXTÉRIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions.	Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole et construite légalement avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et leurs annexes. Il s'agit de garder une certaine uniformité dans l'ensemble des constructions. Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire. Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

RECA

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
ZONE N SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article N - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute construction nouvelle. Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public. Les décharges et dépôts de déchets de toute nature. L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux. Les campings, dépôts de caravanes, containers et mobil home. Article N - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES <u>En N1</u>  1 : les dispositions ci-dessous ne s'appliqueront pas pour les Monuments Historiques. Un aménagement du Monument Historique de la Poterie est autorisé dans les conditions fixées par le code du patrimoine	Les zones N sont essentiellement les zones boisées ou banales (N1), les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger (N2) et aux espaces remarquables du littoral (N3). Préservation de l'espace naturel conforme à la législation Application de la loi

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
 3 : les dispositions ci-dessous ne s'appliqueront pas pour l'aménagement d'une aire de détente de la plage de Grand Anse. Cet aménagement situé sur la bande des 50 pas géométriques sera financé par les 50 pas géométriques. Toute construction à usage de tourisme ou de découverte de la nature à condition qu'elle respecte les conditions suivantes : - qu'elle soit ouverte au public ; - qu'elle ne soit pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier par son intégration dans les sites naturels. Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'affectation d'une partie des constructions existantes ou des annexes à de l'hébergement touristique et l'implantation d'installations légères, du type « carbet » destinées à l'accueil des touristes. En N1_{EnR} Seules sont autorisées une déchetterie et des installations photovoltaïques ainsi que les bâtiments d'exploitations nécessaires à ces installations.	Permet d'implanter des activités en respectant le caractère naturel des espaces. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaire d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
En N2  2 : un aménagement léger autour du château d'eau sera possible. Les aménagement légers répondant aux préconisations de l'article R 121-5. Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En N3 Les aménagement légers répondant aux préconisations de l'article R 121-5. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article N - 3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m de l'emprise de toute voie existante.	Afin de faciliter l'insertion dans le paysage de la construction.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
Article N - 4 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m. Article N - 5 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIERE Les extensions et les annexes prévues à l'article N-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal. Article N - 6 EMPRISE AU SOL L'emprise maximale au sol des constructions à usage de tourisme ou de découverte de la nature est de 50,00 m². L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues à l'article N-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est de 15 m².	Afin de faciliter l'insertion dans le paysage de la construction. La Loi Macron qui a autorisé ces annexes et extensions demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturelles et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal. Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone naturelle et construite légalement avant l'approbation du PLU. Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturel.

RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	EXPLICATION DES RÈGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. ne sont pas opposables.</i>
Article N - 7 SURFACE DE PLANCHER DES BÂTIMENTS La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m². Article N - 8 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS La hauteur maximale est de 4,00 m. Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments. Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ont une hauteur maximale de Rez-de-chaussée. Article N - 9 ASPECT EXTÉRIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs acier sont interdits.	Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone naturelle et construite avant l'approbation du PLU. La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sols. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines. Il s'agit de maximiser l'insertion des constructions dans le paysage et donc d'éviter toute hauteur excessive. Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.

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