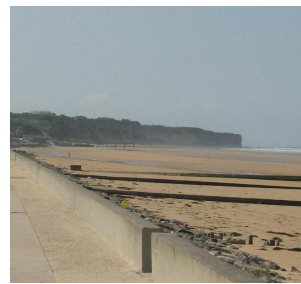


Commune de Vierville-sur-Mer



Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement

Agence Calvados

4 avenue de Tsukuba - Parc CITIS

14 200 Hérouville Saint Clair

Tel : 02 31 53 73 73

Fax : 02 31 53 77 59

Email : contact@planis.fr

Siège

210, rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel : 02 33 75 63 52

Fax : 02 33 75 62 47

APPROBATION

**REVISION DU P.O.S ET
TRANSFORMATION EN P.L.U.**

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

SOMMAIRE

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Vierville-sur-Mer.

Dispositions applicables aux différentes zones	3
ZONE U	4
ZONE 1AU	10
ZONE 2AU	14
ZONE A.....	16
ZONE N	21
Annexe : lexique	26

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg. On distingue trois secteurs :

- *le secteur U : relatif au bourg et à la partie du front de mer desservie par l'assainissement collectif ;*
- *le secteur Ua : relatif au front de mer, non desservi par le réseau collectif d'assainissement et qui présente une certaine densité,*
- *le secteur Ub : secteur du front de mer non desservi par le réseau collectif d'assainissement et qui présente un tissu urbain plus aéré,*

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions sur sous-sol,
- les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes.

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL en annexe de la pièce n°1- Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

Pour les secteurs soumis aux risques de "submersion marine" (voir carte DREAL en annexe de la pièce n°1- Rapport de Présentation) ; dans le secteur nommé « zone de 100m derrière un ouvrage ou cordon dunaire » toute nouvelle construction est interdite sauf mention spécifique à l'article 2.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation) :

- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées : les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 2,5 mètres : les sous-sols sont interdits.

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL en annexe de la pièce n°1- Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

Pour les secteurs soumis aux risques de "submersion marine" (voir carte DREAL en annexe de la pièce n°1- Rapport de Présentation) ; dans le secteur nommé « zone de 100m derrière un ouvrage ou cordon dunaire » seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées sans augmentation de l'emprise au sol et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque de submersion.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées

En secteurs U, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En secteurs Ua et Ub, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Ua en front de mer, la superficie minimale des parcelles sera de 1000 m².

En secteur Ub, la superficie minimale des parcelles sera de 2000 m².

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

En secteurs U, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes,
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

En secteur Ua, les constructions seront implantées

- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

En secteur Ub, les constructions seront implantées

- à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 517,

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

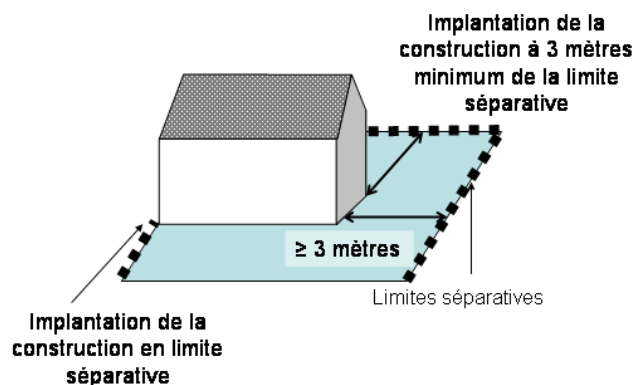
Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général pourront s'implanter à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales ou fond de parcelle,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales ou fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes qui pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre.



¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

Pour les constructions existantes non implantées selon la règle, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ua et Ub, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie totale du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations ne dépassera pas R+1 + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La toiture des constructions principales devra présenter deux pentes de 45°. Les annexes et appentis pourront présenter des toitures avec des pentes différentes, voire des toits terrasses.

Le matériau de couverture devra présenter un aspect ardoise.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies, et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les constructions présenteront des formes et volumes qui favoriseront une moindre consommation d'énergie. Elles doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Tout matériau non destiné à rester apparent doit être recouvert d'un enduit de couleur insaturée (comprenant du gris).

En secteurs Ua et Ub, les constructions devront s'intégrer dans le paysage de la falaise (couleur des façades, implantation, etc.). Les couleurs claires des façades sont interdites.

POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Le matériau de toiture de la construction annexe sera similaire à celui de la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation issues d'une démarche de création architecturale de qualité² pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

CLOTURES :

En secteur U :

Clôtures sur rue :

Seuls seront autorisés :

- Les murets, en maçonneries recouverts d'un enduit de teinte soutenue, en pierre de pays ou de pierre apparentes d'une hauteur de 1,20 mètres minimum.
- Les lisses ou clôtures ajourées,
- Les haies vives composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.
- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales³ mélangées) ou lisses,

Les clôtures pleines en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

Les clôtures en limites séparatives seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales.

En secteur Ua et Ub :

Clôtures sur rue :

Seuls sont autorisés :

- Les lisses ou clôtures ajourées en matériaux naturels,
- Les ganivelles,
- Les soubassements en maçonnerie, recouverts d'un enduit de teinte soutenue ou de pierre apparente d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement de lisses,

Les clôtures en limites séparatives seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales⁴ du bord de mer.

Les voies de circulation à l'intérieur de la parcelle seront traités en matériaux perméables.

Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites en limite des zones A et N.

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier, le Sureau, le Fusain d'Europe, le Fusain japonais, le Lilas, l'Ajonc, l'Escallonia, le Laurier thym, la Virone, le Cotonaster sp ...

⁴ Essences locales de bord de mer : Prunellier, ajonc, saules marsault, cornouiller, fusain d'Europe, troène, sureau, ronces, etc. – essences ornementales : Tamarinier, Eleagnus ebengei, genêt, Escallonia, Crocosmia, Yucca, Fusain japonais, Pin noir, Cyprès de Lambert en arbre, etc.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement minimum par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les haies bordant les voies, ainsi que celles existantes en limites séparatives doivent être conservées et entretenues. En cas d'élargissement d'une voie, elles doivent être reconstituées au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

En secteur Ua et Ub, 60% de la superficie de la parcelle sera traitée en espace vert (planté ou non).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur Ua et Ub, le C.O.S. est fixé à 0,20.

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement⁵, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.
- En cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 20% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation) :

- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées : les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 2,5 mètres : les sous-sols sont interdits.

⁵ « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de cinq logements.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation individuelle.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, tout dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales devra être mis en place.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 mètres de l'axe de la RD 30.

A l'intérieur de la zone, les constructions principales à usage d'habitation seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes accolées à la construction principale devront s'implanter dans une bande de 5 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives, réduit à un mètre pour les abris de jardin.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations ne dépassera pas R+1 + combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

La toiture des constructions principales devra présenter deux pentes de 45°. Les annexes et appentis pourront présenter des toitures avec des pentes différentes, voire des toits terrasses.

Le matériau de couverture devra présenter un aspect ardoise.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies, et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les constructions présenteront des formes et volumes qui favoriseront une moindre consommation d'énergie. Elles doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Tout matériau non destiné à rester apparent doit être recouvert d'un enduit de couleur insaturée (comprenant du gris).

Les constructions à usage d'habitation issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁶ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

CLOTURES :

Clôtures sur rue :

Seuls seront autorisés :

- Les murets, en maçonneries recouverts d'un enduit de teinte soutenue, en pierre de pays ou de pierre apparentes d'une hauteur de 1,20 mètres minimum.
- Les lisses ou clôtures ajourées,
- Les haies vives composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.
- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales⁷ mélangées) ou lisses,

Les clôtures pleines en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

Les clôtures en limites séparatives seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie bocagère ou d'essence locale.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

⁶ *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*

⁷ *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier, le Sureau, le Fusain d'Europe, le Fusain japonais, le Lilas, l'Ajonc, l'Escallonia, le Laurier thym, la Virone, le Cotonaster sp ...*

ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend un secteur, le secteur 2AUt dont la vocation est d'accueillir des équipements et installations nécessaires à l'accueil et l'activité touristiques, sans constructions nouvelles.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

En secteur 2AUt, les équipements et installations, les locaux techniques, bâtiments de stockage de matériel, sous réserve d'être nécessaire à l'amélioration de l'accueil et de l'activité touristique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 2AUt, les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être nécessaire au gardiennage des équipements touristiques présents.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation) :

- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées : les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 2,5 mètres : les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Extrait du rapport de présentation

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

On distingue deux secteurs, afin de clarifier les possibilités de constructions permises par la Loi Littoral :

- le secteur Apr : agricole dans les espaces proches du rivage
- le secteur A : agricole hors des espaces proches du rivage

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur A :

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité de l'agglomération ou des villages existants (art.L.146-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage) peuvent être réalisées en discontinuité des villages et agglomérations existantes (dérogation au principe de continuité précité, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation) :

- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées : les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 2,5 mètres : les sous-sols sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif sont autorisées.

En secteur Apr :

Sont seules autorisées

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effectifs du cheptel,

- la réalisation de constructions agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat (principe de construction en continuité des villages et agglomérations existantes),
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En secteur A :

Les constructions à usage agricole incompatibles avec la proximité de l'habitat seront implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 514,
- 15 mètres de l'axe des autres voies.

Les constructions à usage d'habitation, seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait⁸ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

⁸ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif pourront s'implanter à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 1 mètre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+Combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne dépassera pas 12 mètres au faîtage (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La toiture des constructions principales devra présenter deux pentes de 45°. Les annexes et appentis pourront présenter des toitures avec des pentes différentes, voire des toits terrasses.

Le matériau de couverture devra présenter un aspect ardoise.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies, et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les constructions présenteront des formes et volumes qui favoriseront une moindre consommation d'énergie. Elles doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Tout matériau non destiné à rester apparent doit être recouvert d'un enduit de couleur insaturée (comprenant du gris).

POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Le matériau de toiture de la construction annexe sera similaire à celui de la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁹ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

CLOTURES :

Clôtures sur rue :

Seuls seront autorisés :

- Les murets, en maçonneries recouverts d'un enduit de teinte soutenue, en pierre de pays ou de pierre apparentes d'une hauteur de 1,20 mètres minimum.
- Les lisses ou clôtures ajourées,
- Les haies vives composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.
- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales¹⁰ mélangées) ou lisses,

Les clôtures pleines en béton préfabriqué sont interdites en limite du domaine public.

Les clôtures en limites séparatives seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage. La couleur verte est interdite.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé. Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris foncé.

⁹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

¹⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier, le Sureau, le Fusain d'Europe, le Fusain japonais, le Lilas, l'Ajonc, l'Escallonia, le Laurier thym, la Virone, le Cotonaster sp ...

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123.1.5 (7°) du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D' ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Des rideaux d'arbres ou des haies composés exclusivement d'essences bocagères locales doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation

Les zones N sont des zones naturelles , équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites , des milieux naturels , des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue 4 sous-secteurs :

- *le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,*
- *le secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement,*
- *le secteur Nr correspondant aux espaces remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral (art. L.146-6 du Code de l'Urbanisme)*
- *le secteur Nt : relatif au camping existant.*

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf celles admises sous conditions à l'article N2 du présent chapitre.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs N, Nh et Nt sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain,
- Les constructions annexes accolées respectant l'aspect architectural préexistant.

De plus, en secteur Nh :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'extension mesurée et la création d'annexes des constructions existantes,
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain.

De plus, en secteur Nt :

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions directement liées à l'activité du camping sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension mesurée et la création d'annexes des constructions existantes.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation) :

- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées : les nouvelles constructions et les changements de

destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

- Lorsque le niveau de la nappe se situe entre 0 et 2,5 mètres : les sous-sols sont interdits.

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL en annexe de la pièce n°1- Rapport de Présentation), dans le secteur d'aléa fort et moyen, seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

En secteur Nr, sont seuls autorisés les aménagements suivants :

- 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 ;

- 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 ;

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

En secteurs Nt, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Nh, la superficie minimale des terrains constructible sera de 1000 m².

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait¹¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes,
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Nh et Nt, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30 %** de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder R+1+Combles aménageables.

En secteur Nt, la hauteur maximale des constructions ou installations ne devra pas dépasser 3 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admise pourront conduire pour

¹¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La toiture des constructions principales devra présenter deux pentes de 45°. Les annexes et appentis pourront présenter des toitures avec des pentes différentes, voire des toits terrasses.

Le matériau de couverture devra présenter un aspect ardoise.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies, et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les constructions présenteront des formes et volumes qui favoriseront une moindre consommation d'énergie. Elles doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Tout matériaux non destiné à rester apparent doit être recouvert d'un enduit de couleur insaturée (comprenant du gris).

POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les constructions à usage d'habitation issues d'une démarche de création architecturale de qualité¹² pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

CLOTURES :

En secteur Nh :

Clôtures sur rue :

Seules seront autorisées les haies composées d'essences bocagères locales mélangées (feuillus et persistants), éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public et en limite des zones A (agricole) et N (naturelle).

Les clôtures en limites séparatives seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales.

¹² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Les voies de circulation à l'intérieur de la parcelle seront traitées en matériaux perméables.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123.1.5 (7°) du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toute manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

50% de la superficie de la parcelle sera traitée en espace vert (planté ou non).

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie bocagère ou d'essence locale.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE : LEXIQUE

DEFINITIONS

Affouillement et exhaussement de sol : tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement : au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Annexe : bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (garage,...)

Constructions annexes

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Espace libre

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classée : (soumise à déclaration et autorisation) Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Unité foncière

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

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations des bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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