

Département de la Manche

***Commune de
Lingreville***



***Première modification
du plan local d'urbanisme***

2. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 2 mars 2012.

Maître d'ouvrage

***Commune de
Lingreville***

*Place du Marché,
50660 Lingreville*

tel : 02 33 47 53 01

Représentant de l'Etat

***DDTM de la Manche
Délégation territoriale Centre***

*Les Unelles, BP 706
50207 Coutances cedex*

tel : 02 33 76 77 33

Bureau d'études

***Philippe Avice,
architecte-urbaniste***

*3, rue d'Hauteville,
75010 Paris*

tel : 09 50 80 86 18

SOMMAIRE

Titre 1 : dispositions générales

Chapitre 1 : Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Article 1 : dispositions applicables aux utilisations du sol existantes et incompatibles avec l'affectation des zones

Article 2 : constructions à caractère exceptionnel

Article 3 : constructions détruites par sinistre

Article 4 : adaptations mineures

Article 5 : date de référence

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UX

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1N

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2N

Annexe 1

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

REGLES APPLICABLES

A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES définie par le règlement spécifique à chaque zone

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones, existantes à la date de référence, est interdite, à moins qu'il n'existe aucune zone qui, par nature, soit destinée à l'accueil des activités, constructions ou installations concernées.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf disposition contraire du règlement spécifique de la zone. On entend par extension mesurée, l'augmentation du volume du bâtiment ou la construction de bâtiments annexes contiguës ou non sur l'îlot de propriété, l'ensemble de l'extension sera limité à 40 m² de surface hors œuvre nette, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique architectural préexistant. Cependant, cette limitation de 40 m² de surface hors œuvre nette ne concerne pas les bâtiments à usage industriel, commercial et artisanal pour lesquels le caractère de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés. Le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique. Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure. N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

ARTICLE 5 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent document est la date d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire communal.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Elle reprend les limites du tissu bâti ancien du bourg et des différents hameaux ou villages anciens. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie... Elle comprend un sous secteur UBa qui délimite les hameaux ou villages où l'assainissement autonome peut être autorisé en l'absence d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes activités relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article UB 2.

Les installations agricoles classées et toutes installations abritant des animaux.

Les ateliers de fabrication des produits chimiques.

Le stationnement isolé des caravanes et des tentes en dehors des zones qui leurs sont réservées ou ne répondant pas aux conditions de l'article UB 2 ci-après.

Les habitations légères de loisirs et les maisons mobiles

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les commerces d'une S.H.O.N. commerciale supérieure à 1000 m².

Les installations et travaux divers sauf :

- les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UBa :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article UB 1. Ce sous secteur concerne les hameaux où sont autorisés les élevages de type familial sous réserve des dispositions du règlement sanitaire départemental.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Le stationnement isolé des caravanes et des tentes limité à deux tentes ou caravanes sur les terrains bâtis résidentiels, durant la période définie par la commune du 15 juin au 15 septembre.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à la nature et aux dimensions du projet. Les voies nouvelles 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

§ I - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau

d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Dans le sous-secteur UBa

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel sera autorisé conformément à la réglementation en vigueur sur le traitement et l'évacuation des eaux usées ainsi que conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

b) eaux pluviales et de ruissellement

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées au dit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales au fossé.

§ III - Autres réseaux

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur. Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le sous secteur UBa, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout îlot de propriété destiné à la construction d'une habitation devra présenter une superficie minimale d'au moins 800 m².

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront également être autorisées dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) nécessitées par des considérations fonctionnelles.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si le bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus basse des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit. Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons ...

La hauteur sera mesurée par rapport au point le plus bas de la construction et à partir du sol existant avant travaux.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Préambule

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera la création architecturale et de qualité à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche ; dans ce cas il respectera les dispositions prévues au paragraphe A.
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale ; dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe B.

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : « Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

A - Projets issus d'une démarche de création architecturale et de qualité

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale et de qualité les projets de constructions 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.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose de cet effet des possibilités offertes par l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dit "volet paysager du permis de construire". Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc.) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou des coloris, ou encore du traitement des abords.

B - Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Est dit d'inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale exposées dans le rapport de présentation du PLU.

Les projets de réhabilitation d'une construction d'inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

Pour l'application des dispositions qui suivent, les vérandas, les annexes, les remises et les abris de jardin sont considérés comme étant des bâtiments non principaux.

En application de ces principales caractéristiques et précisions, le projet devra respecter les dispositions suivantes :

1 - Adaptation au sol (des bâtiments principaux ou non)

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas être supérieure à 0,80 mètre.

2 - Toiture

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux pentes de même inclinaison.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°, sauf dans le cas de bâtiments techniques publics ou communaux. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée voire imposée.

L'aspect du matériau de couverture doit être proche de celui de l'ardoise

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture

L'orientation des faîtages principaux devra suivre approximativement la direction est-ouest.

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc.. doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits blancs et de teintes claires sont à proscrire.

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel du pays, de type « sable beige foncé ».

Les structures bois sont autorisées.

Les imitations de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...) sont interdites sauf de manière ponctuelle comme éléments décoratifs.

4 - Annexes, appentis, vérandas...

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Les vérandas présenteront une simplicité de formes. Les toitures pourront être d'une ou de deux pentes. La pente devra être au moins égale à 10°.

5- Clôtures

Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- les clôtures de couleurs criardes, vives.
- les murs sur rue d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

Peuvent être autorisés :

- Sur rue, les murs surmontés d'un ensemble léger respectant l'aspect architectural du secteur, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains de sport.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Tout projet portant sur une parcelle d'au moins 500 m² doit être accompagné de plantations de haies et d'arbres en conformité avec la liste annexée d'essences. Les haies délimitant les constructions attenantes devront être des haies basses taillées ou des haies arbustives de type bocagère.

Les espaces publics tels que les aires de jeux, de stationnement, les bordures de voirie devront s'intégrer à leur environnement par des plantations de haies arbustives ou d'arbres d'alignement (voir liste jointe en annexe).

Tout projet portant sur une parcelle d'au moins 500 m² doit être accompagné de plantations de haies et d'arbres en conformité avec la liste annexée d'essences. Les haies délimitant les constructions attenantes devront être des haies basses taillées ou des haies arbustives de type bocagère.

Les espaces publics tels que les aires de jeux, de stationnement, les bordures de voirie devront s'intégrer à leur environnement par des plantations de haies arbustives ou d'arbres d'alignement (voir liste).

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UC concerne les secteurs d'habitat à vocation principalement balnéaire. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, les services et les activités artisanales qui n'engendrent pas de nuisances pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes constructions relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article UC 2.

Les installations agricoles classées et toutes installations abritant des animaux.

Les ateliers de fabrication des produits chimiques.

Le stationnement isolé des caravanes et des tentes en dehors des zones qui leurs sont réservées ou ne répondant pas aux conditions de l'article UC 2 ci-après.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs et les maisons mobiles

Les sous-sols

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet.

Les installations et travaux divers sauf :

- les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Dans les secteurs inondables apparaissant sur le document graphique, les constructions et installations devront prendre en compte le risque inondation en rehaussant le rez-de-chaussée par rapport à la voirie. Par ailleurs, la création de sous-sols y est interdite.

Le stationnement isolé des caravanes et des tentes limité à deux tentes ou caravanes sur les terrains bâtis résidentiels, durant la période définie par la commune du 15 juin au 15 septembre.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à la nature et aux dimensions du projet. Les voies nouvelles 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

§ I - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales de ruissellement

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales au fossé.

§ III - Autres réseaux

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur. Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies préexistantes.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront également être autorisées dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) nécessitées par des considérations fonctionnelles.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si le bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus basse des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des bâtiments publics ou des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, murs-pignons ...

La hauteur sera mesurée par rapport au point le plus bas de la construction et à partir du sol existant avant travaux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les secteurs qui font l'objet d'un classement en zone UC sont caractérisés par une très forte hétérogénéité du bâti. Par conséquent, aucune disposition particulière concernant l'aspect extérieur n'est imposée. Il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : « Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il est appelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dit "volet paysager du permis de construire". Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc.) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou des coloris, ou encore du traitement des abords.

Les clôtures doivent, de façon à donner une ambiance balnéaire aux lieux, être légères et doublées de plantations arbustives adaptées aux milieux maritimes. Sont par contre fortement conseillées les clôtures composées de végétation arbustive doublées à l'intérieur de grillages galvanisés d'une hauteur maximale de 1 mètre, de couleur verte, portés par des poteaux métalliques de même couleur ou par des poteaux bois peints ou non.

Clôtures :

Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- les clôtures de couleurs criardes, vives.
- les murs sur rue d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

Peuvent être autorisés :

- Sur rue, les murs surmontés d'un ensemble léger respectant l'aspect architectural du secteur, l'ensemble d'une hauteur maximal de 2 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains de sport.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations existantes en limite de propriété doivent être conservées ou remplacées.

Tout projet portant sur une parcelle d'au moins 500 m² doit être accompagné de plantations de haies et d'arbres en conformité avec la liste annexée d'essences. Les haies délimitant les constructions attenantes devront être des haies basses taillées ou des haies arbustives de type bocagère.

Les espaces publics tels que les aires de jeux, de stationnement, les bordures de voirie devront s'intégrer à leur environnement par des plantations de haies arbustives ou d'arbres d'alignement (voir liste).

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UX identifie les terrains sur lesquels peuvent s'implanter les établissements commerciaux, artisanaux et les petites industries qui sont difficilement compatibles avec l'habitat. Elle comprend : un sous-secteur UXa où peut être autorisé l'artisanat lié à de l'activité conchylicole.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UX 2, et notamment :
- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les maisons mobiles
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - o les aires de stationnement ouvertes au public
 - o les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions nécessaires à la pérennité et à l'extension des activités compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur UXa, peuvent être autorisées les constructions liées à l'exercice de l'activité conchylicole sous réserve du respect des dispositions issues de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont difficilement compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à la nature et aux dimensions du projet. Les voies nouvelles 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.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

§ I - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales et de ruissellement

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) eaux résiduaires des activités

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

§ III - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, etc. devront être enterrés à la charge du lotisseur ou du promoteur. Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 20 et à 5 mètres de l'alignement des voies internes.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 2500 m² :

la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.

Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 2500 m² :

la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 m.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 11m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette règle ne s'applique pas aux silos, ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures exceptionnelles.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme). Les projets devront présenter des caractéristiques conformes aux prescriptions et recommandations suivantes :

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

Formes, matériaux et couleurs de l'élément toiture

Les toitures des bâtiments devront présenter une ou plusieurs pentes.

La teinte des matériaux des toitures devra être proche de celle de l'ardoise.

Formes, matériaux et couleurs de l'élément pignon et façades

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant. Les couleurs claires et criardes sont interdites. En ce sens, seules les teintes dites « naturelles » (brun, vert...) et les teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...) sont autorisés pour les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques.

Ouvertures

Les ouvertures en saillies devront être intégrés à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

Annexes, appentis, vérandas...

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.

Clôtures :

Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- les clôtures de couleurs criardes, vives.
- les murs sur rue d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

Peuvent être autorisés :

- Sur rue, les murs surmontés d'un ensemble léger respectant l'aspect architectural du secteur, l'ensemble d'une hauteur maximal de 2 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains de sport.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul en bordure de voie et les aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

Des haies arbustives et haies hautes doivent masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée qui permet la construction à certaines conditions.

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 de la zone prévus par le règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La vocation générale de la zone 1AU relève de l'habitat, du commerce, de l'artisanat et des services liés à la vie du bourg. Elle est en cela le complément de la zone UB et UC.

Elle comprend :

- Un sous-secteur 1AUt où peut être autorisé l'implantation de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs dans la limite autorisée par la réglementation.
- Un sous-secteur 1AUx où peut être autorisé les établissements commerciaux, artisanaux et les petites industries qui sont difficilement compatibles avec l'habitat.
- Un sous secteur 1AUh correspondant au hameau nouveau littoral du Marais, a vocation balnéaire.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2 et notamment :

- Toutes constructions relevant du régime des installations classées sauf exceptions visées à l'article 2.
- Les installations agricoles classées et toutes installations abritant des animaux.
- Les ateliers de fabrication des produits chimiques.
- Le stationnement isolé des caravanes et des tentes en dehors des zones qui leurs sont réservées ou ne répondant pas aux conditions de l'article 1AU2 ci-après.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs dans la limite autorisée par la réglementation.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - o les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Toute opération d'aménagement ou toute construction compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte les principes de voirie et s'inspire des espaces publics ou semi-publics et plantations présentés dans chaque schéma d'aménagement figurant au document d'orientations d'aménagement.

Dans ce cadre sont admises:

Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

Les constructions de bâtiments à usage commercial, de services et artisanal si l'activité qui y est exercée est compatible avec l'habitat.

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les installations et travaux divers mentionnées à l'article R. 442 - 2 du code de l'urbanisme

- les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leur dépendances.
- Les équipements publics de toute nature, y compris l'extension du cimetière

Dans le sous-secteur 1AUt :

peuvent être autorisés l'implantation de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs dans la limite autorisée par la réglementation. Les abris de jardin sont autorisés, sous réserve que leurs superficies n'excèdent pas 5 m². Un seul abri est autorisé par emplacement et la superficie hors-œuvre brute totale ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'emplacement.

Dans le sous-secteur 1AUx :

peuvent être autorisés les établissements commerciaux, artisanaux et les petites industries et les établissements qui sont difficilement compatibles avec l'habitat.

Dans le sous-secteur 1AUh :

sont seules autorisées les opérations d'ensemble destinées à la construction d'habitations sous réserve du respect du schéma d'aménagement de la Plage figurant au document d'orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Le tracé des voies nouvelles doit respecter les principes présentés dans le schéma d'aménagement figurant au document d'orientations d'aménagement.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent répondre à la destination et à l'importance du trafic prévisible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

§ I - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales et de ruissellement

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau ou à l'exutoire le plus proche.

En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

§ III - Autres réseaux

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur. Les branchements, sur domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

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 principales peuvent être implantées conformément aux indications portées au règlement propre à chaque lotissement.

En l'absence de règle particulière précisée au règlement du lotissement, les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres des voies.

Dans le secteur 1AUx :

les constructions peuvent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales et à 5 mètres de l'alignement des voies internes

Dans le secteur 1AUt :

les constructions peuvent être implantées à 5 mètres minimum des chemins ruraux et voies communales existantes.

Le retrait des constructions par rapport aux voies internes doit être au moins égale à la hauteur de la construction moins 1,00 mètre, avec un minimum de 1,50 mètres.

Dans le secteur 1AUh :

les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres des voies. Aucun accès sur la route départementale n°220 ne devra être réalisé.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, les extensions des bâtiments existants implantés dans les marges de reculement pourront être autorisées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront également être autorisées dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) nécessitées par des considérations fonctionnelles.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si le bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

A l'exception du sous-secteur 1AUt qui n'est pas réglementé :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus basse des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur 1AUt :

L'emprise au sol maximale des installations ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans les autres zones non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8.00 m au faîtage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des bâtiments publics ou communaux ou des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc.

La hauteur sera mesurée par rapport au sol existant avant travaux.

Dans la zone 1AUt :

la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 5 mètres.

Les niveaux en sous-sol sont interdits.

Dans la zone 1AUh :

la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée plus combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les secteurs qui font l'objet d'un classement en zone 1AU sont caractérisés par l'absence de bâti. Par conséquent, aucune disposition particulière concernant l'aspect extérieur n'est imposée. Il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dit "volet paysager du permis de construire". Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou des coloris, ou encore du traitement des abords.

Les clôtures doivent, de façon à donner une ambiance balnéaire aux lieux, être légères et doublées de plantations arbustives adaptées aux milieux maritimes. Sont par contre fortement conseillées les clôtures composées de végétation arbustive doublée à l'intérieur d'un grillage galvanisé d'une hauteur maximale de 1 mètre, de couleur verte, porté par des poteaux métalliques de même couleur ou par des poteaux bois peints.

Clôtures :

Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- les clôtures de couleurs criardes, vives.
- les murs sur rue d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

Peuvent être autorisés :

- Sur rue, les murs surmontés d'un ensemble léger respectant l'aspect architectural du secteur, l'ensemble d'une hauteur maximal de 2 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains de sport.

Dans le sous-secteur 1AUt :

Aspect général des bâtiments :

Les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et abris de jardin doivent conserver leur caractère de mobilité et les extensions en dur sont interdites.

Matériaux :

Les matériaux apparents en façade (murs, menuiserie,...) seront en bois.

Le bois pourra être laissé brut (après traitement), revêtu de lasure (couleur ou bois naturel) ou peint.

Les teintes seront choisies en recherchant la meilleure intégration au paysage, à l'exclusion du blanc et des couleurs claires ou criardes.

Sont interdits les autres matériaux apparents en façade.

Couverture :

Sont autorisés :

- L'ardoise naturelle et les matériaux d'aspect ardoise (shingle, fibro-ciment...),
- La tuile vieillie petit moule,
- Les bardeaux bois.

Sont interdits :

- Les plaques d'aspect fibro-ciment,
- Les tôles ondulées galvanisées,

- Les plaques translucides.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aussi bien aux bâtiments principaux qu'aux bâtiments annexes.

Seules sont autorisées les haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les haies champêtres, les palissades bois, les lisses bois et les murets bas en pierre du pays sans chaperon.

Dans le sous-secteur 1AUx :

Les projets devront présenter des caractéristiques conformes aux prescriptions et recommandations suivantes :

- de façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.
- formes, matériaux et couleurs de l'élément toiture :
 - o les toitures des bâtiments devront présenter une ou plusieurs pentes.
 - o la teinte des matériaux des toitures devra être foncée proche de celle de l'ardoise.
- formes, matériaux et couleurs de l'élément pignon et façades :
 - o les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.
 - o la couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.
 - o les couleurs claires et criardes, vives sont interdites. En ce sens, seules les teintes dites « naturelles » (brun, vert...) et les teintes foncées (vert sombre, gris....) sont autorisés pour les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques.

Dans le sous-secteur 1AUh :

A - Projets issus d'une démarche de création architecturale contemporaine et de qualité

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale contemporaine et de qualité, les projets de constructions 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.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dit "volet paysager du permis de construire". Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc.) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou des coloris, ou encore du traitement des abords.

B - Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Est dit d'inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale.

Les projets de réhabilitation d'une construction d'inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

Pour l'application des dispositions qui suivent, les vérandas, les annexes, les remises et les abris de jardin sont considérés comme étant des bâtiments non principaux.

En application de ces principales caractéristiques et précisions, le projet devra respecter les dispositions suivantes :

1 - Adaptation au sol (des bâtiments principaux ou non)

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas être supérieure à 0,80 mètre.

2 - Toiture

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux pentes de même inclinaison.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°, sauf dans le cas de bâtiments techniques publics ou communaux. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée voire imposée.

L'aspect du matériau de couverture doit être proche de celui de l'ardoise

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits blancs et de teintes claires sont à proscrire.

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel du pays, de type « sable beige foncé ».

Les structures bois sont autorisées.

Les imitations de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...) sont interdites sauf de manière ponctuelle comme éléments décoratifs.

4 - Annexes, appentis, vérandas...

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Les vérandas présenteront une simplicité de formes. Les toitures pourront être d'une ou de deux pentes. La pente devra être au moins égale à 10°.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à raison de 2 places de stationnement non couvertes sur la parcelle par logement.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet portant sur une parcelle d'au moins 500 m² doit être accompagné de plantations de haies et d'arbres en conformité avec la liste annexée d'essences. Les haies délimitant les constructions attenantes devront être des haies basses taillées ou des haies arbustives de type bocagère.

Les espaces publics tels que les aires de jeux, de stationnement, les bordures de voirie devront s'intégrer à leur environnement par des plantations de haies arbustives ou d'arbres d'alignement (voir liste jointe en annexe I).

Le principe de plantation présenté dans chaque schéma d'aménagement figurant au document d'orientations d'aménagement devra être respecté.

Dans le sous-secteur 1AUt :

Tous les espaces libres seront consacrés aux espaces verts ou aux plantations d'essences conformes à la liste jointe en annexe I, à l'exclusion de tout autre type d'occupation de l'espace.

Dans le sous-secteur 1AUh :

Le principe de plantation présenté dans le schéma d'aménagement de la Plage figurant au document d'orientations d'aménagement devra être respecté.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future. En sont exclues les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend :

Un sous-secteur 2AUx réservé aux établissements commerciaux, artisanaux et les petites industries qui sont difficilement compatibles avec l'habitat.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes,
Les constructions et équipements publics,

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si le bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus basse des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23. Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Les constructions ou installations agricoles qui sont compatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants. Seules celles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes ou jugées incompatibles avec le voisinage des zones habitées pourront déroger à ces dispositions.

Les constructions agricoles situées dans les espaces proches du rivage sous réserve qu'elles se situent en continuité avec le siège d'exploitation ou dans le cadre d'une mise aux normes d'une mise aux normes.

Les activités d'accueil touristique à caractère agricole définies dans le décret n°2003-685 du 24 juillet 2003.

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

Les aménagements liés aux activités agricoles tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement).

Les travaux d'hydraulique agricole.

Le remembrement.

Les travaux connexes.

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les éoliennes, les antennes de télécommunications.

Les changements de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage sont autorisées, sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

§ I - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

L'assainissement autonome est admis si l'aptitude des sols à ce type d'assainissement le permet.

b) eaux pluviales et de ruissellement

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau ou à l'exutoire le plus proche.

En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

§ III - Autres réseaux

Les branchements, sur domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe de la voie pour les différents axes seront les suivants :

- Route départementale : 15 m
- Autre voie : 5 m

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées soit en limite séparative de propriété soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments ne devront pas excéder 11 m au point le plus haut de la construction (ouvrages de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Cette règle ne s'applique pas aux silos, ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures exceptionnelles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Préambule

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

1- Volumétrie générale

Les constructions devront présenter une volumétrie simple dont les proportions seront harmonieuses.

2- Façades et pignons

A l'exception des serres et des bâtiments agricoles de type tunnel :

- les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. Pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 1,50 mètres les murs non enduits sont autorisés.
- la couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

- les couleurs claires sont interdites et seules les teintes dites « naturelles » (brun, vert...) et les teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...) sont autorisées pour les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques.

3- Clôtures

Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- les clôtures de couleurs criardes, vives.
- les murs sur rue d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

Peuvent être autorisés :

- Sur rue, les murs surmontés d'un ensemble léger respectant l'aspect architectural du secteur, l'ensemble d'une hauteur maximal de 2 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains de sport.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes conforme aux essences citées dans la liste joint en annexe.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1N est la zone naturelle de la commune à protéger en raison soit du caractère naturel des terrains concernés, soit de la qualité des paysages et de leur intérêt.

L'activité agricole peut se poursuivre sur ces terrains.

Elle comprend un sous-secteur 1Nh identifiant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de la loi SRU. L'assainissement autonome peut être autorisé en l'absence d'assainissement collectif.

ARTICLE 1N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N2 ainsi qu'en zone inondable identifiée par une trame sur le document graphique.

ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sauf dans les secteurs inondables:

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas porter préjudice ni à l'activité agricole, ni aux paysages :

- La construction de bâtiments publics de faible importance (sanitaires...).
- La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les activités d'accueil touristique à caractère agricole dans les conditions fixées par le décret n°88-25 du 4 janvier 1988 relatif à ce type d'activité.
- Les constructions ou installations agricoles qui sont compatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants. Seules celles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes ou jugées incompatibles avec le voisinage des zones habitées pourront déroger à ces dispositions.
- Les constructions agricoles situées dans les espaces proches du rivage sous réserve qu'elles se situent en continuité avec le siège d'exploitation ou dans le cadre d'une mise aux normes d'une mise aux normes.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la poursuite des activités publiques ou réalisées pour des services et installations publics.

Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux, de répondre à des nécessités techniques et de respecter les réglementations en vigueur (loi sur l'eau notamment) :

- Les aménagements liés aux activités agricoles, de pêche ou aquacoles tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement).
- Les travaux d'hydraulique agricole, le remembrement et les travaux connexes sont autorisés
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

§ III - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les secteurs 1Nh :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des dispositions de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à la nature et aux dimensions du projet. Les voies nouvelles 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 1N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

§ I - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II - Assainissement

a) eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le sous-secteur Nh

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel sera autorisé conformément à la réglementation en vigueur sur le traitement et l'évacuation des eaux usées ainsi que conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement de la commune.

b) eaux pluviales et de ruissellement

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau ou au fossé le plus proche. Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III - Autres réseaux

Les branchements, en domaine privé, devront être mis en souterrain à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé, sauf pour le sous-secteur 1Nh où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout îlot de propriété destiné à la construction d'une habitation devra présenter une superficie minimale d'au moins 800 m².

Cette superficie minimale est exigée pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les retraits minimums exigés pour tous types de bâtiments par rapport à l'axe de la voie seront de 25 mètres pour la RD 20 et de 10 mètres pour les autres voies.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension mesurée des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront également être autorisées dans les marges de reculement, les extensions de faible importance (4 m² maximum) nécessitées par des considérations fonctionnelles.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées soit en limite séparative de propriété soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiments autres que techniques :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faitage. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc... La hauteur sera mesurée par rapport au sol existant avant travaux.

b) Bâtiments techniques :

Les bâtiments ne devront pas excéder 11 m au point le plus haut de la construction (silos et ouvrages de faibles emprises exclus).

Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera la création architecturale à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche ; dans ce cas il respectera les dispositions prévues au paragraphe A.
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale ; dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe B.

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Concernant plus particulièrement les bâtiments agricoles, le demandeur doit respecter les prescriptions édictées au paragraphe C.

A - Projets issus d'une démarche de création architecturale et de qualité

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale et de qualité les projets de constructions 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.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dit "volet paysager du permis de construire". Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou des coloris, ou encore du traitement des abords.

B - Projets de construction d'inspiration traditionnelle

Est dit d'inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale exposées dans le rapport de présentation du PLU.

Les projets de réhabilitation d'une construction d'inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

Pour l'application des dispositions qui suivent, les vérandas, les annexes, les remises et les abris de jardin sont considérés comme étant des bâtiments non principaux.

En application de ces principales caractéristiques et précisions, le projet devra respecter les dispositions suivantes :

1 - Adaptation au sol (des bâtiments principaux ou non)

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas être supérieure à 0,80 mètre.

2 - Toiture

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux pentes de même inclinaison.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°, sauf dans le cas de bâtiments techniques publics ou communaux. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée voire imposée.

L'aspect du matériau de couverture doit être proche de celui de l'ardoise

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture

L'orientation des faîtages principaux devra suivre approximativement la direction est-ouest.

3 - Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits blancs et de teintes claires sont à proscrire.

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel du pays, de type « sable beige foncé ».

Les structures bois sont autorisées.

Les imitations de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...) sont interdites sauf de manière ponctuelle comme éléments décoratifs.

4 - Annexes, appentis, vérandas...

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Les vérandas présenteront une simplicité de formes. Les toitures pourront être d'une ou de deux pentes. La pente devra être au moins égale à 10°.

5- Clôtures

Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- les clôtures de couleurs criardes, vives.
- les murs sur rue d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

Peuvent être autorisés :

- Sur rue, les murs surmontés d'un ensemble léger respectant l'aspect architectural du secteur, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains de sport.

C - Bâtiments techniques

1- Volumétrie générale

Les constructions devront présenter des volumes simples dont les proportions seront harmonieuses.

2- Clôtures

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit qui ne pourra être de couleur vive ou blanche,
- les clôtures de couleurs criardes et les grillages de plus de 1,20 mètre de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.
- les murs en façade d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, sauf si un fort dénivelé du terrain le nécessite.

ARTICLE 1N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

D'une manière générale, le caractère spécifique des lieux qu'il soit dunaire, bocager... doit être maintenu ou recréé.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines seront isolés par une rangée d'arbres de haute tige.

ARTICLE 1N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2N

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2N est une zone de protection stricte des sites et des paysages.

Elle identifie les espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Toute construction de quelque nature qu'elle soit, sauf exceptions explicitement envisagées, est exclue de cette zone.

Elle comprend un sous-secteur 2Nm où sont autorisées les installations liées aux activités maritimes.

ARTICLE 2N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2N 2 ainsi qu'en zone inondable identifiée par une trame sur le document graphique la reconstruction après sinistre des bâtiments.

ARTICLE 2N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone le sont sous conditions.

Dans la totalité de la zone 2N :

En application des dispositions de l'article L 146-8 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre VI du titre IV du livre 1^{er} du code de l'urbanisme lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent également être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements prévus suivant les dispositions de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur 2Nm :

Sont autorisés les aménagements légers visés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme issu du décret n°2004-310 du 29 mars 2004.

ARTICLE 2N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT et/ou CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus basse des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique que lorsque l'un des deux bâtiments est à usage d'habitation.

ARTICLE 2N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau:

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs

ARTICLE 2N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Le caractère des lieux doit être préservé.

ARTICLE 2N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

ANNEXE I

Liste d'essences adaptées au bord de mer

ESSENCES ARBUSTIVES

Noisetier, robinier, érable champêtre, aulne blanc, aulne glutineux, prunier myrobolan, prunellier, sureau, fusain d'Europe, bourdaine, nerprun purgatif, saule roux, saule marsault, troène vulgaire, tamaris, cornouiller sanguin, escallonia, genêt, houx, charme, ajonc...

A réserver aux sols humides :

saule blanc, saule à oreillettes, saule cassant, saule à 3 étamines, saule des vanniers...

ESSENCES ARBORESCENTES

Orme Lutèce, peuplier blanc, peuplier noir, peuplier tremble, pin maritime, érable sycomore, frêne commun...

HAIES BASSES TAILLEES

Essences caduques :

Prunellier, érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, bourdaine, nerprun purgatif.

Essences persistantes

Troène vulgaire, genêt, houx, escallonia

* * *