

MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DU CROTOY

3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération du

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57

TITRE I
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Crotoy.

Article 2 : Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 2 septembre 2015.

Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

Article 3 : Division du territoire en zones

• Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU du Crotoy distingue plusieurs zones urbaines :

- UA : zone d'habitat central
- UB : zone d'habitat moins dense
- UC : zone résidentielle récente
- UD : zone villageoise
- UE : zone à vocation d'équipements
- UM : zone à vocation d'activités économiques
- UT : zone à vocation principale d'hôtellerie de plein-air

• Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU du Crotoy présente une zone à urbaniser:

- 2AU : zone d'urbanisation future non urbanisable en situation actuelle.

• La zone agricole

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière) A, dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

• La zone naturelle et forestière

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Cette zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Nc, dans lequel l'exploitation des carrières est autorisée sur les périmètres repérés au titre de l'article R123-11c du Code de l'Urbanisme.
- Ni, correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- Nl qui correspond à l'implantation d'installation de loisirs,
- Np secteur exclusivement destiné au stationnement et au stockage,
- Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, - Nt, site aux activités de camping et autre accueil de plein-air.

□ **Sur les documents graphiques figurent en outre :**

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les secteurs humides situés dans les secteurs d'urbanisation future Ces secteurs doivent être protégés de toute construction.

Le secteur de richesse du sous-sol

Il est délimité sur les documents graphiques par une trame spécifique en application de l'article R.123-11c du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur, sont autorisées les carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Article 4 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées, sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 6 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U. conformément au Code de l'Urbanisme.

Article 7 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

Article 8 : Changement de destination

Les changements de destination sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destination avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

Article 9 : Prise en compte de la Loi Littoral

Dans les Espaces Proches du Rivage de la mer, délimités aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont, sur l'ensemble du territoire, interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Celle-ci est représentée au règlement graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En outre, s'appliquent les règles afférentes aux Espaces Remarquables ainsi que le principe général d'urbanisation modérée.

Article 9 : Sinistre

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dans les 10 ans après le sinistre. Dans les zones soumises en PPR, les règles du PPR prévalent.

TITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Il s'agit de la zone centrale du Crotoy. Un secteur UAa comporte des règles spécifiques de retrait.

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes
- les travaux, aménagements et installations suivants :
- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

Article UA 2 - occupations et utilisations admises sous condition

a) Rappels : Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

b) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration visuelle du site.
- 2) Les logements, dès lors que leur surface est supérieure à 30m².
- 3) Les constructions à usage d'activités industrielles, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - accès et voirie

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

- **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies ne pourront se terminer en impasse.

Article UA 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement**

- a/ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

- b/ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière, sauf impossibilité technique prouvée.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe et s'il est de capacité suffisante.

Le rejet sur voirie est interdit.

Article UA 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m maximum.

Les annexes seront implantées au-delà de 2m des voies et emprises publiques

Les extensions seront édifiées au-delà de 10m des voies et emprises publiques

Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 1m, ou à l'alignement du nu de l'un ou l'autre des bâtiments limitrophes. L'alignement sera matérialisé par une clôture.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

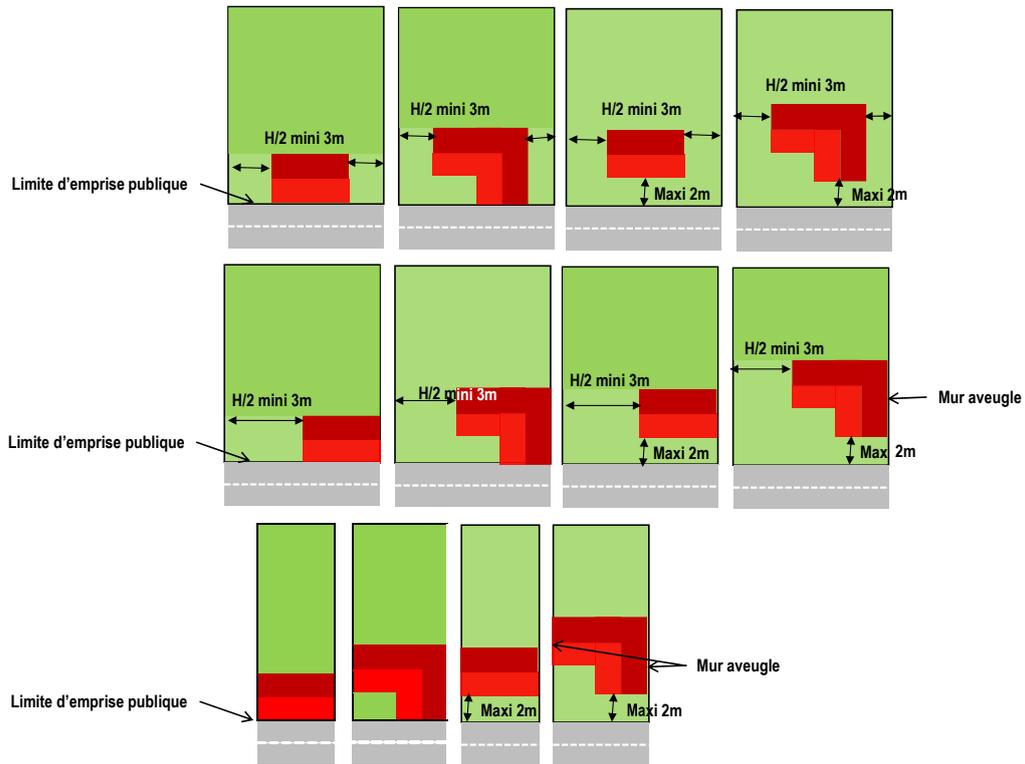
A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction devra observer un recul au moins égal à un demi-hauteur comptée en son point le plus proche de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les façades jouxtant la limite séparative seront nécessairement aveugles.

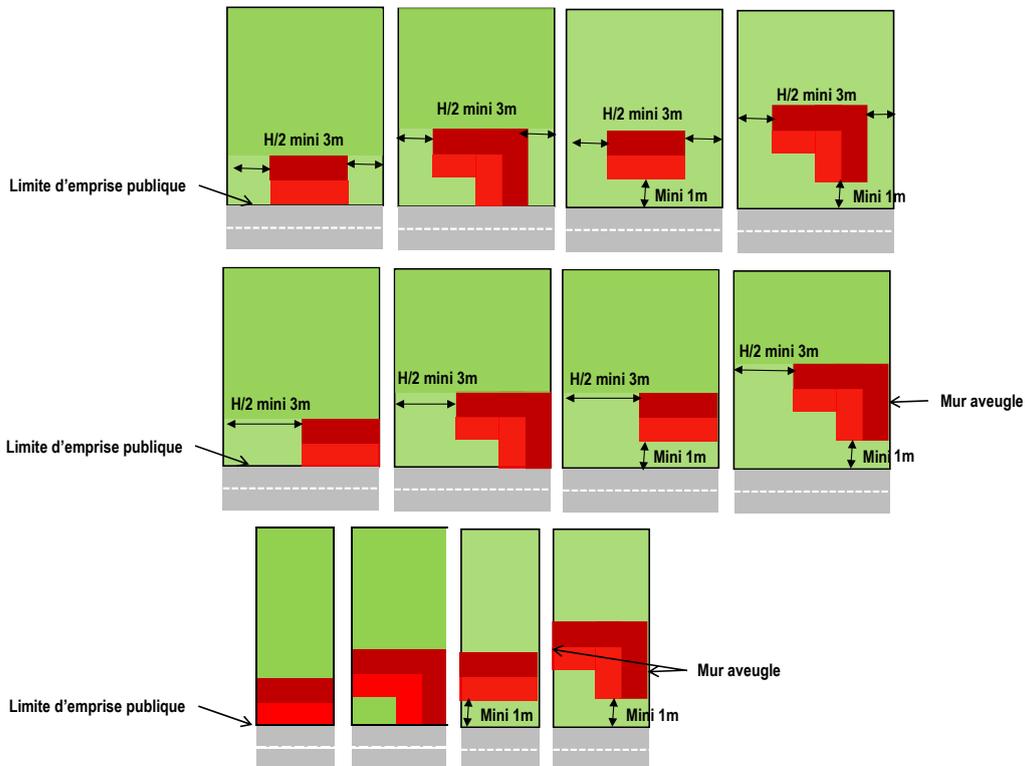
Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Illustration explicative des possibilités des règles d'implantations (art 6 et 7)

En UA et en dehors des secteurs UAa :



En UAa :



Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UA 9 - emprise au sol

90%

Article UA 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Article UA 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article UA 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

- logement : pas d'obligation pour les premiers 100m² si la façade sur rue du terrain est inférieure à 15 mètres; si le terrain dispose d'une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, 2 places ; puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m² dans tous les cas de figure
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation

Commerces

En cas de changement de destination et changement de destination couplé avec ou sans agrandissement (uniquement pour l'intégralité du bâtiment), il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de parking, pour les habitations faisant l'objet du changement de destination.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Article UA 13 - espaces libres et plantations

Des écrans boisés devront être aménagés autour de parking de plus de 1000m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

Chapitre II. Règlement applicable à la zone UB

*

* *

Il s'agit d'une zone péricentrale.

Elle comporte un secteur UBa moins dense.

Elle comprend un secteur Ube correspondant à un secteur à vocation économique et d'équipements publics

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites

En UB et UBa et en dehors du secteur Ube :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

En Ube :

- les constructions à usage d'habitation
- les industries
- les hébergements hôteliers
- les bureaux
- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage agricole

- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone UB et de ses secteurs, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article UB 2 - occupations et utilisations admises sous condition

- a) Rappel : Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- b) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - 1) Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration visuelle du site.
 - 2) Les logements, dès lors que leur surface est supérieure à 30m².
 - 3) Les constructions à usage d'activités industrielles, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - accès et voirie

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

- **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies ne pourront se terminer en impasse.

Article UB 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement**

- a/ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis horscircuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

- b/ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière

Article UB 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,

- soit en recul d'un minimum de 5 mètres. Le recul est porté à 6 mètres en UBa.

Toutefois, si le bâtiment à construire est situé entre deux constructions qui ne respectent pas ces conditions, un recul équivalent à l'un ou l'autre de ces bâtiments sera autorisé.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Dans le secteur UBa, les constructions principales pourront soit s'implanter à l'alignement soit observer un recul au moins égal à 5m des voies et emprises publiques.

Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction devra observer un recul au moins égal à un demi-hauteur comptée en son point le plus proche de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

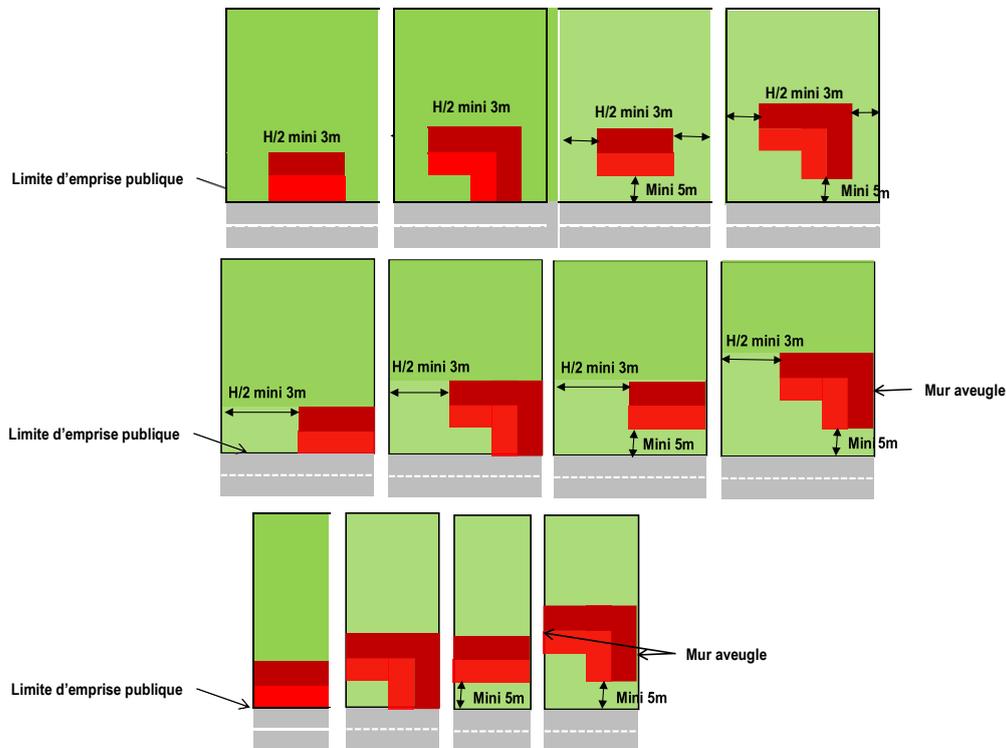
Les façades jouxtant la limite séparative seront nécessairement aveugles.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

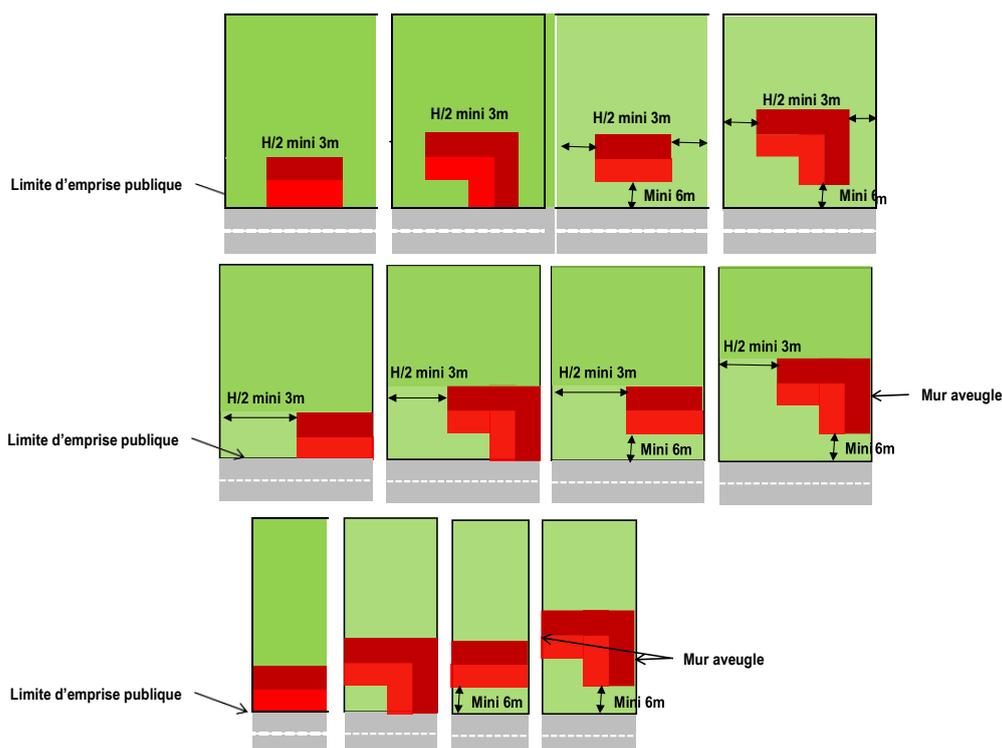
Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Illustration explicative des possibilités des règles d'implantations (art 6 et 7)

En UB et en Ube et en dehors du secteur UBa :



En UBa :



Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB 9 - emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes et dépendances ne pourra dépasser 60m².

En UBa, l'ensemble des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

Article UB 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage.

Cette hauteur est limitée à 7 mètres en UBa.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Article UB 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

a) Pentes de toiture

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant, sont autorisés :

- les toitures "à la Mansart";
- les toitures-terrasses sur 10% maximum de la surface du bâtiment sans pouvoir dépasser 20m².

Les toitures à un seul pan, de pente inférieure à 40°, sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rougeorangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de coloris semblable à celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils donnent sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 mètres des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins. Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) Constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente avec un minimum de 40°. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair - soit l'enduit blanc de chaux
- soit le bois naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter (forme, matériaux, couleur) une harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excèdera pas 0,80 mètre. Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive.

Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

6) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettres ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article UB 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques :

- logement : 2 places pour les premiers 100m², puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m²
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres

- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation

Commerces

En cas de changement de destination et changement de destination couplé avec ou sans agrandissement (uniquement pour l'intégralité du bâtiment), il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de parking pour les habitations faisant l'objet du changement de destination.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

Article UB 13 - espaces libres et plantations

1. Les aires de stationnement en surface devront être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour de parking de plus de 1000m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement. Les marges de reculement devront être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

2. Les espaces boisés figurant au plan classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

3. Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

Chapitre III. Règlement applicable à la zone UC

*

* *

Elle concerne un secteur correspondant à une opération périphérique plus dense.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UC 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toute sorte

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

Article UC 2 - occupations et utilisations admises sous condition

- a) Rappel : Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- b) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - 1) Les affouillements et exhaussement du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration visuelle du site.
 - 2) Les logements, dès lors que leur surface est supérieure à 30m².
 - 3) L'agrandissement ou la transformation des bâtiments existants à usage industriel dont la création serait interdite peuvent être autorisés sous réserve que leurs caractéristiques ne modifient pas le caractère de la zone et que l'importance et la nature des travaux envisagés n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.

SECTION II . CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - accès et voirie

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

- **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies ne pourront se terminer en impasse.

Article UC 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement**

- a/ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis horscircuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

- b/ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Article UC 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UC 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

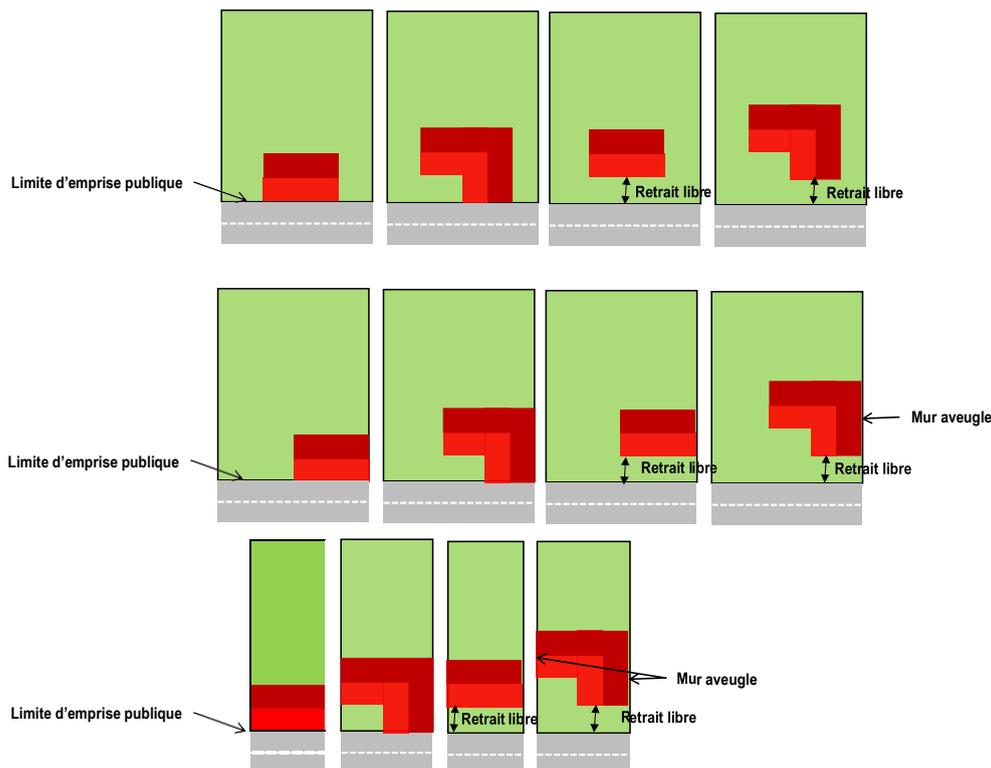
Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Illustration explicative des possibilités des règles d'implantations (art 6 et 7)



Article UC 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UC 9 - emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes et dépendances ne pourra dépasser 60m².

Article UC 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Article UC 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

a) Pentes de toiture

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant, sont autorisés :

- les toitures "à la Mansart";
- les toitures-terrasses sur 10% maximum de la surface du bâtiment sans pouvoir dépasser 20m².

Les toitures à un seul pan, de pente inférieure à 40°, sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rougeorangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture semblable ou en harmonie avec celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils sont donnés sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 mètres des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures situées en façade des constructions, les séparant de la voie de desserte, seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètres de haut surmonté d'une grille ou d'une lisse. Pour cette dernière, le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive. Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

5) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettres ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article UC 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Il sera prévu une place par logement ou par 25m² de surface de plancher.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

Article UC 13 - espaces libres et plantations

Il sera obligatoirement réservé 35% en espace vert inaccessible aux véhicules à moteurs.

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

Chapitre IV. Règlement applicable à la zone UD

*

* *

Zone urbanisée villageoise.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UD 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toute sorte

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

Article UD 2 - occupations et utilisations admises sous condition

- a) Rappel : Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- b) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - 1) Les affouillements et exhaussement du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration visuelle du site.
 - 2) L'agrandissement ou la transformation des bâtiments existants à usage industriel dont la création serait interdite peuvent être autorisés sous réserve que leurs caractéristiques ne modifient pas le caractère de la zone et que l'importance et la nature des travaux envisagés n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.

La densité de logement par opération ne peut être inférieure à 20 par hectare.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - accès et voirie

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

- **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies ne pourront se terminer en impasse.

Article UD 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement**

- a/ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis horscircuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

- b/ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière

Article UD 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UD 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

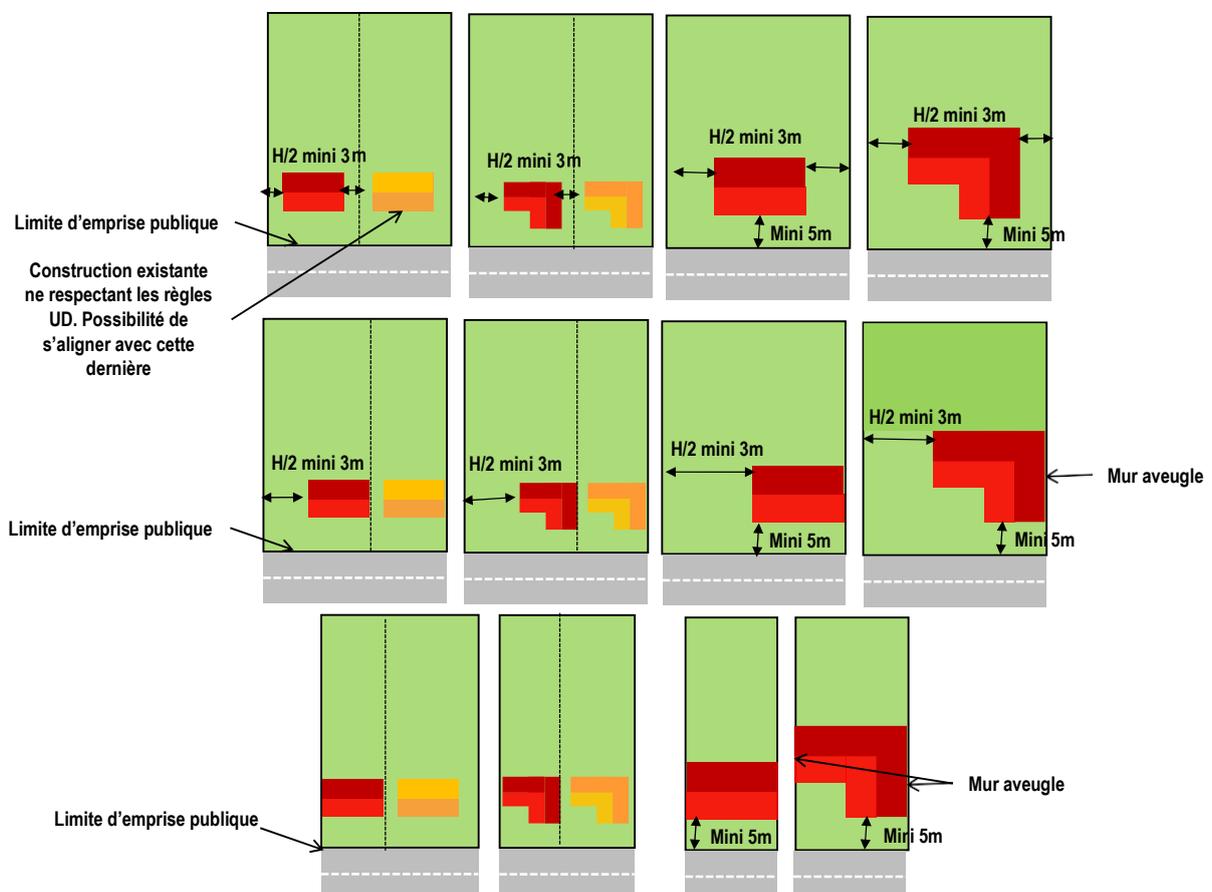
- La marge de reculement minimale à respecter est de 5 mètres.
- Si le bâtiment à construire est situé entre deux constructions qui ne respectent pas ces conditions, un recul équivalent à l'un ou l'autre de ces bâtiments sera autorisé.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1m.

Article UD 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Illustration explicative des possibilités des règles d'implantations (art 6 et 7)



Article UD 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UD 9 - emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes et dépendances ne pourra dépasser 60m².

Article UD 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Article UD 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

2) Toitures

a) Pentés de toiture

Pour toutes les constructions, les toitures terrasses et les toitures plates sont autorisées.

Pour les constructions ayant une pente de toiture, l'angle minimum à respecter sera de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant les toitures à la Mansart sont autorisés :

Les toitures des annexes devront être en adéquation avec les toitures des constructions principales. Si l'annexe est faite majoritairement sur le côté de la construction principale, le faîtage éventuel de ce dernier sera parallèle au faîtage principal. Si l'annexe est majoritairement sur façade avant ou arrière de la construction, le faîtage éventuel sera perpendiculaire au faîtage principal.

Pour toutes les constructions, les toitures terrasses et les toitures plates sont autorisées.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rougeorangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de coloris semblable à celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils sont donnés sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 m des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade, de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) **Constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts** Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair - soit l'enduit blanc de chaux
- soit le bois naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive.

Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

7) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettres ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article UD 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques :

- logement : 2 places pour les premiers 100m², puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m²
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation
- En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

Article UD 13 - espaces libres et plantations

Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

Les marges de reculement devront être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

Chapitre V. Règlement applicable à la zone UE

*

* *

Zone urbanisée à vocation d'équipement.

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UE 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les constructions à usage de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les commerces, industries et constructions à usage d'artisanat
- Les hôtels et restaurants, - Les bureaux et services
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions agricole et agricole à usage familial, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les constructions à usage de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2 -
Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les aires de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les parcs d'attraction

Article UE 2 - occupations et utilisations admises sous condition

□ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements collectifs uniquement s'ils sont à vocation administrative, socioéducative, culturelle ou sportive.
- À condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage d'habitation, de bureau et agricole,
 - les dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
 - les constructions à usage de stationnement de véhicules.

- Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II . CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - accès et voirie

• Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

• Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article UE 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

• Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

• Assainissement

a/ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Article UE 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1m.

Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UE 9 - emprise au sol

Non fixé.

Article UE 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Elle peut être portée à 12 mètres pour certains équipements sportifs.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Article UE 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair -
soit l'enduit blanc de
chaux - soit le bois
naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

Des formes de couverture variées peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit, et dès lors que leur choix est argumenté et motivé pour des raisons architecturales et paysagères.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètre.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Pour des raisons de sécurité, une grille métallique, visuellement traversante d'une hauteur supérieure sera tolérée.

Toutes les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Article UE 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité dûment constatée.

Article UE 13 - espaces libres et plantations

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléargnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UM

*
* *

Zone urbanisée à vocation économique. Elle comporte un secteur UMa dans lequel les occupations du sol sont limitées

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UM 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . industriel
 - . hôtelier
- Les carrières,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains de camping et de caravaning
 - . les dépôts de véhicules

Dans le secteur UMa toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.

Article UM 2 - occupations et utilisations admises sous condition

- les aires de stationnement, à condition qu'elles s'insèrent discrètement dans le paysage.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, d'une surface de plancher maximale de 100 m² et qu'elle soit incluse dans le bâtiments d'activités.
- les dépôts de toute nature, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- les bureaux et services s'il sont directement liés à une activité présente dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone.

Dans le secteur UMa ne sont autorisés que les dépôts de matériaux et les aires de stationnement à condition qu'ils s'insèrent discrètement dans le paysage.

SECTION II . CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UM 3 - accès et voirie

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

- **Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article UM 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement**

- a/ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

- b/ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Article UM 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UM 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UM 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UM 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UM 9 - emprise au sol

Non fixé.

Article UM 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Article UM 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Les toitures seront obligatoirement en pente avec un minimum de 40°. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique

- soit l'enduit pastel clair -
soit l'enduit blanc de
chaux - soit le bois
naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètre.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Pour des raisons de sécurité, une grille métallique, visuellement traversante d'une hauteur supérieure sera tolérée.

Toutes les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Article UM 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité dûment constatée.

Article UM 13 - espaces libres et plantations

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UT

*

* *

Cette zone correspond aux secteurs entièrement viabilisés de la commune sur lesquels une activité de camping est présente.

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UT 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les équipements collectifs, sauf pour les cas visés à l'article 2 - Les constructions à vocation hôtelière
- Les constructions agricoles, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les constructions à vocation industrielle et artisanale
- Les constructions à vocation commerciale, sauf pour les cas visés à l'article 2 - Les entrepôts commerciaux
- Les carrières

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les caravanes isolées
 - Les aires de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les dépôts divers
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article UT 2 - occupations et utilisations admises sous condition

□ **Sont admises :**

- à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans l'environnement :
- l'aménagement des terrains de camping et de caravanage existants,
- les habitations légères de loisir autorisables dans les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisir dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage,
- les aires de jeux et de sport,

- à condition d'être directement nécessaires au fonctionnement des campings :
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les constructions à vocation commerciale,
- les équipements collectifs, - les aires de stationnement,

- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

SECTION II . CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 - accès et voirie

□ Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

4- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

□ Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Article UT 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

- 1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
- 2- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

□ **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les transformateurs devront être situés sur l'unité foncière concernée.

Article UT 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UT 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UT 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées peuvent être édifiées en limite ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UT 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 - emprise au sol

Non réglementé.

Article UT 10 - hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + combles (R+C), et est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture et 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UT 11 - aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte leur environnement et les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale. Les murs des constructions devront respecter les couleurs des bâtiments résidentiels de la commune. L'aspect du bois non vernis est autorisé.

3) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

4) Les toitures

Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement et en relation aux toitures des constructions existantes, et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit.

5) Les couvertures

Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblables à celles des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises. Les matériaux translucides sont également acceptés.

Les couvertures d'aspect chaume ou tuile mécanique de ton vieilli, en bardage d'aspect métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

6) Les clôtures

Les clôtures des différentes limites séparatives sont réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes, qui doivent être régulièrement entretenues.

On doit se reporter à l'article UT13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs de clôture en fond de parcelle doivent être recouverts de végétaux

7) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vues de l'espace public.

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées ou entourées de végétation.

Article UT 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Les caractéristiques minimum des places de stationnement sont les suivantes : -

2,5 x 5 mètres par place,

- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°,
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Article UT 13 - espaces libres et plantations

Les terrains doivent être plantés à raison de 10% minimum de leur superficie totale.

Un pourtour végétal dense formant écran doit être planté.

Les emplacements doivent être exclusivement délimités par de la végétation (haies, taillis, bosquets);

Clôtures végétales

- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement existantes doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Jardins

- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.
- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes :

Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre,

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane... Les haies de conifères sont interdites.

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre I. Règlement applicable à la zone 2AU

*

* *

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - occupations et utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 2AU 2 - occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la densité de logement ne sera pas inférieure à 20 par hectare.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - accès et voiries

Non réglementé.

Article 2AU 4 - desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 - caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50 mètres.

Article 2AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50 mètres des limites séparatives.

Article 2AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 – emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 – hauteur maximale

Non réglementé.

Article 2AU 11 – aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Article 2AU 12 – stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 2AU 13 – espaces libres et plantations

Non réglementé.

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Règlement applicable à la zone A

*

* *

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – occupations et utilisations du Sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles autorisées à l'article 2) - hôtelier (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- d'équipement ouvert au public (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- de bureaux et services (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- de commerce (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- d'artisanat, industriel
- d'entrepôts
- les carrières
- les abris de jardin (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
- les habitations légères de loisirs

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les garages collectifs de caravane
- les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2) - les dépôts de véhicules
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- les dépôts non agricole

Article A 2 - occupations et utilisations admises sous condition

Remarque : dans l'ensemble de la zone A s'applique l'interdiction des constructions et installations de toute nature dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage représentée au document graphique.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article A 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- **Eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et qu'elle soit exclusivement réservé à l'usage professionnel.

- **Assainissement**

Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation.

Article A 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutes les constructions à usage d'habitation seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle), soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 7 mètres au faîtage.

Elle est fixée à 12 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisées.

La hauteur maximale des dépendances à l'habitat sera inférieure à celle de la construction principale.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement .

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

Article A 11 – aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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. Bâtiments d'activités Les pans des toitures seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair -
soit l'enduit blanc de
chaux - soit le bois
naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètre.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

2. Logement

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

a) Pentes de toiture

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant, sont autorisés :

- les toitures "à la Mansart";
- les toitures-terrasses sur 10% maximum de la surface du bâtiment sans pouvoir dépasser 20m².

Les toitures à un seul pan, de pente inférieure à 40°, sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rougeorangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de coloris semblable à celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils sont donnés sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 m des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètre.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive.

Toutes les clôtures devront être végétalisées.

Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

5) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettres ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article A 12 - stationnement

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

Article A 13 - espaces libres et plantations

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces boisés figurant au plan classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme.

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

TITRE V

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Elle comporte :

- un secteur Nc qui correspond à l'exploitations de carrières,
- un secteur Ni qui correspond à des constructions existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Nl, correspondant à l'aire de jeux, avec le parking attenant, situé au NordOuest du bourg,
- un secteur Np exclusivement réservé au stationnement et au stockage, - un secteur Nr, correspondant aux espaces remarquables du littoral, - un secteur Nt qui correspond à des équipements de plein-air.

Cette zone fait l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques par des inondations ; les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - occupations et Utilisations du Sol interdites

Les constructions suivantes:

- à vocation d'habitation et de dépendances, *sauf dans le secteur Ni*
- commerciale, artisanale, industrielle, *sauf dans le secteur Nc pour ces dernières*
- hôtelière, sauf dans les cas visés à l'article 2
- les entrepôts
- les constructions agricoles - les équipements collectifs,
- les constructions à usage de stationnement de véhicules
- les carrières *sauf dans le secteur Nc*
- les habitations légères de loisirs
- les équipements d'infrastructure, sauf dans les cas visés à l'article 2

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les caravanes isolées

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, , sauf dans les cas visés à l'article 2
- les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts divers...
- les aires de jeux et de sport, *sauf dans les secteurs Nl et Nt*
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2

Article N2 - occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Remarque : dans l'ensemble de la zone N s'applique l'interdiction des constructions et installations de toute nature dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage représentée au document graphique.

□ Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :

Dans toute la zone N, y compris les secteurs :

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs, et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les occupations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés ;

Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la remise en état d'une carrière.

Uniquement dans le secteur Ni, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

- l'aménagement des constructions existantes et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher;
- les équipements hôteliers s'ils sont réalisés dans le volume existant ou en extension limitée à 30% de la surface de plancher;
- les dépendances, à raison d'une seule par unité foncière; - les piscines.

Uniquement dans le secteur Nl, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

- Les aires de stationnement et les aires de jeux.

Uniquement dans le secteur Nr. à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement des activités voisines :

- les aires de stationnement et de stockage.

Uniquement, dans le secteur Nr. après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par les textes en vigueur :

- les constructions et installations citées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Ces occupations du sol sont autorisées à conditions de bénéficier d'une intégration paysagère et de présenter un caractère réversible.

Uniquement dans le secteur Nt. à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

- l'aménagement des terrains de camping et de caravanage existants,
- les habitations légères de loisir autorisables dans les terrains de camping en application du Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisir dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les aires de jeux et de sport

- à condition d'être directement nécessaires aux fonctionnements des campings :
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
- les constructions à vocation commerciale
- les équipements collectifs
- les aires de stationnement
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – accès et voiries

□ **Accès :**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Aucune opération ne pourra prendre son accès sur les sentiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral.
- 3- Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

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

□ **Voirie**

- 1- Est interdite l'ouverture de toute voie publique privée non destinée à desservir une installation autorisée.
- 2- La destination et l'importance des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article N4 - desserte par les réseaux

• **Eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable ou à un puit.

• **Assainissement**

Eaux usées

- 1- Chaque construction ou installation qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
- 2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.
- 3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

□ **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les transformateurs devront être situés sur l'unité foncière concernée.

Article N5 - caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N6 - implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

- 1- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres de l'axe des chemins départementaux et de leur déviation, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.
- 2- Dans les secteurs *Nc* et *Nt*, les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes ou prévues.
- 3- Dans les secteurs *Ni* et *Nl*, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. La marge de reculement minimale à respecter est de 5 mètres .

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1m.

Article N7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur *Ni*, les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 mètres ($H/2=3$ mètres).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article N8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 - emprise au sol

Dans le secteur *Nc*, les constructions auront une emprise au sol maximum de 20%. Dans le secteur *Ni*, les constructions auront une emprise au sol maximum de 15%, en outre l'emprise au sol totale des annexes et dépendances ne pourra dépasser 60m².

Dans le secteur *Nl*, les installations auront une emprise au sol maximum de 25%.

Dans le secteur *Nt*, les constructions auront une emprise au sol maximum de 40%.

Article N10 - hauteur maximum

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur totale d'une construction ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur *Nc*, la hauteur des constructions et installations industrielles est limitée à 17 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Dans le secteur *Nl*, la hauteur des installations est limitée à 5 mètres.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article N11 – aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

□ En Ni :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

a) Pentes de toiture

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant, sont autorisés :

- les toitures "à la Mansart";
- les toitures-terrasses sur 10% maximum de la surface du bâtiment sans pouvoir dépasser 20m².

Les toitures à un seul pan, de pente inférieure à 40°, sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rougeorangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de coloris semblable à celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils sont donnés sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 mètres des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) Constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair - soit l'enduit blanc de chaux
- soit le bois naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètre.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive.
Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

6) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

□ En Nt

1) La volumétrie

La volumétrie doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre éléments transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale. Les murs des constructions devront respecter les couleurs des bâtiments résidentiels de la commune. L'aspect du bois non vernis est autorisé.

3) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

4) Les toitures

Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement et en relation aux toitures des constructions existantes, et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit.

5) Les couvertures

Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises. Les matériaux translucides sont également acceptés.

Les couvertures d'aspect chaume ou tuile mécanique de ton vieilli, en bardage d'aspect métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

6) Les clôtures

Les clôtures des différentes limites séparatives sont réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes, qui doivent être régulièrement entretenues.

On doit se reporter à l'article UT13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôture en fond de parcelle doivent être recouverts de végétaux.

7) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.
- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées ou entourées de végétation.

□ en Nc :

Les constructions autorisées devront être enduites ou peintes de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

Les constructions non industrielles doivent être couvertes par des toitures à deux versants. Les couvertures auront l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Article N12 - stationnement

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

Les caractéristiques minimum des places de stationnement sont les suivantes : -

2,5 x 5 mètres par place;

- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Article N13 - espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Voiries et stationnements**

Dans le secteur *Nc*, voiries et stationnements seront non artificialisés ou traités avec des matériaux perméables.

- **Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

- **Essences préconisées**

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Toutes les plantations seront réalisées avec des essences adaptées en utilisant Marronnier, Érable champêtre, Aulne, Frêne, Charme, Érable sycomore, Érable plane, Orme, Pin noir, Tilleul, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Argousier, Éléagnus, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Troène, Viorne lantane.

GLOSSAIRE

- . **Accès** : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie
- . **Annexe** : construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autres appentis.
- . **Construction principale** : une construction principale est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La construction principale est celle ayant la surface de plancher la plus importante. Une unité foncière peut comporter plusieurs constructions principales si ces dernières ont un usage différent (ex : habitation et artisanat)
- . **Dépendance** : construction non-principale séparée du bâtiment principal.
- . **Extension d'un bâtiment** : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.
- . **Modénature** : éléments d'ornement d'une façade qui créent des reliefs.
- . **Voirie** : espace, public ou privé ouvert à la circulation. Les voies mentionnées dans les articles du présent règlement sont aussi bien privées que publiques.