

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Saint-Germain-sur-Ay



Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION DU P.L.U.

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 24 Juin 2013

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	8
ZONE U.....	9
ZONE 1AU.....	16
ZONE A	23
ZONE N.....	29

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent chapitre visent à rappeler les principales réglementations en vigueur mais ne possèdent pas de valeur réglementaire en tant que tel.

Seules les dispositions du titre 2 sont opposables.

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Germain-sur-Ay.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidée conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-17 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On y retrouve les zones 1AU (à urbaniser à court et moyen terme).

Les zones agricoles dites « zones A »

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés 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. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

4 - DROIT DE PREEMPTION

La commune de Sainte-Germain sur Ay instaure le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur l'ensemble des zones urbaines (Ua, Ub, Ut) à urbaniser (1AU, 1AUx) et sur les secteurs de hameaux (Nh et Nt) du territoire communal.

5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

6 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- des constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif,
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

7 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- * La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- * L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

8 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 45 cm au-dessus du niveau de la voirie.

9 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5⁷ du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé.

10 – LES ESPACES BOISÉS CLASSES A CONSERVER

Le classement en Espace Boisé Classé à Conserver (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi les défrichements sont interdits dans ces espaces.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (art. L. 222-1 du code forestier) ou d'un règlement type de gestion approuvé (art. L. 8 et art. L. 222-6 du même code) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

11 – LA BANDE DES 100 METRES (ART. L.146-4-3 DU CODE DE L'URBANISME)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

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. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

Cette bande est figurée au plan de zonage.

12 – DEFINITIONS

Constructions annexes

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

Emprise au sol

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

Espace libre

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

Hauteur maximale

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

Unité foncière

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

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés.

On distingue trois secteurs :

Le secteur Ua qui correspond aux zones urbaines du bourg et du village de la Gaverie,

Le secteur Ub qui correspond à la station balnéaire,

Le secteur Ut qui accueille le camping.

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

- * les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- * les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone ;
- * l'exploitation de carrières ;
- * les dépôts de véhicules et de ferraille ;
- * les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt ;
- * les carrières ;
- * les sous-sols ;
- * les parcs d'attraction.

De plus, en secteur Ua et Ub :

- * le stationnement isolé des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs non couverts de caravanes ;
- * les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

- * tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- * les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Sont interdits en secteur concerné par le risque de remontée de nappe (reporté au règlement graphique) :

- * en secteur de débordement de nappe observé : l'interdiction des nouvelles constructions, interdiction de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome ;
 - * pour les secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), l'interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - * pour les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risques d'inondation des sous-sols), l'interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Sont interdits dans les zones sous le niveau marin (reporté au règlement graphique) :

- × En « zones basses (zones identifiées en bleu) : Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau) les constructions nouvelles sont interdites.
- × En « zones basses » -1m (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites.
- × En zone « bande 100m » derrière un ouvrage de protection : toutes constructions dans cette zone sont interdites.

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

- × La réalisation d'annexe accolée ou non, sous réserve de ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol

De plus, en secteur Ut :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'artisanat, sous réserve :

- × d'être liées et nécessaires à l'exploitation du camping,
- × d'être réalisées en continuité des villages et agglomérations existantes.

Sont autorisés sous conditions en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La côte du plancher bas devra se situer à 45 cm au-dessus du niveau de voirie.

Sont autorisés sous condition dans les zones sous le niveau marin (reporté au règlement graphique) :

- × En « zones basses (zones identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau) l'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- × En « zones basses » -1m (zones identifiées en bleu marine) : dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

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

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

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées :

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, dans le respect des fonds voisins, et à défaut vers la canalisation publique.

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

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

En secteur Ua, les constructions seront implantées :

- × en priorité à l'alignement des voies,
- × soit à l'alignement de fait,
- × ou à défaut selon un retrait maximal de 5 mètres de l'alignement des voies.

En secteurs Ub et Ut, les constructions seront implantées :

- * soit à l'alignement des voies,
- * soit selon un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des voies.

En tous secteurs, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif seront implantées :

- * soit à l'alignement des voies,
- * soit à selon un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

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

Les constructions seront implantées :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m².

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

En secteurs Ua et Ub, les constructions seront implantées :

- * Soit de manière mitoyenne ou jumelée
- * Soit en respectant en tous points une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ua et Ub, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 35% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs :

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

En secteurs Ua :

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13,50 mètres au faitage ou 7,5 mètres à l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

En secteur Ub :

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 2 (R+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faitage ou 5 mètres à l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

En secteur Ut :

Le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 1. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4 mètres à l'acrotère.

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

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 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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture ou aux abords de la construction :

- ✗ Soit en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- ✗ Soit aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les châssis de toits sont autorisés sous réserve d'être encastrés dans la toiture.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre de réalisations nécessaires à la gestion douce des eaux pluviales (noues drainantes, talus...).

II - Volumétrie

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les abris de jardin auront une superficie de moins de 20m² et respecteront une toiture à deux versants de moindre pente.

En secteur Ua :

Le volume des constructions principales devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50°.

En secteur Ub :

Les constructions principales devront être comprises harmonieusement tant en style qu'en volumétrie. On pourra rechercher une toiture mono pente, dans le respect de la typologie architecturale balnéaire locale.

III - Toitures**En secteur Ua :**

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile brune. La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

En secteurs Ub et Ut :

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise, de la tuile brune ou du métal. Les toits végétalisés sont également autorisés.

IV - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement. Il en est de même des éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

De plus en secteur Ua :

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction elle-même et les clôtures avoisinantes.

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales¹ mélangées). Ces soubassements pourront éventuellement être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois. Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.
- Les lisses ou les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,

¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

Pour les secteurs proches de la mer : *Ligustrum vulgare*, troène commun, *Escallonia sp.*, *Eleagnus ebengei*, peuplier blanc (*Populus alba*), peuplier noir (*Populus nigra*), saule marsault (*Salix caprea*), prunellier commun (*Prunus spinosa*), cordilyne (*Cordilyne australis*), palmier chanvre (*Trachicarpus fortunei*),...

- Les haies vives composées d'essences locales et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques).

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdites en limite du domaine public.

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

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

Les surfaces des aires de stationnement devront favoriser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les revêtements imperméables classiques sont à proscrire.

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

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A (agricole) ou N (naturelle), les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

Les plantations appelées à dépasser deux mètres de hauteur devront être réalisées selon un retrait au moins égal à deux mètres de la limite séparative.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser, dites zones « 1AU », sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

On distingue deux secteurs 1AU:

- **Les secteurs 1AU** sont les secteurs à vocation résidentielle dont l'urbanisation est prévue à court terme.
- **Le secteur 1AUx** est la zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (et ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**En secteurs 1AU et 1AUx:**

- * Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,
- * Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- * L'exploitation de carrières,
- * Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- * Les constructions à usage agricole ou forestier,
- * Les sous-sols,
- * Les parcs d'attraction,
- * Le stationnement isolé des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs non couverts de caravanes,
- * Les parcs résidentiels de loisirs.

De plus, en secteur 1AU:

- * Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Sont interdits en secteur concerné par le risque de remontée de nappe (reporté au règlement graphique) :

- * en secteur de débordement de nappe observé : l'interdiction des nouvelles constructions, interdiction de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome ;
- * pour les secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), l'interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;

- * pour les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risques d'inondation des sous-sols), l'interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

Les constructions sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions du schéma défini dans les orientations d'aménagement, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,

En secteur 1AU:

- * Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les logements réalisés sur l'ensemble des secteurs comprennent au minimum 25% de logements locatifs.
- * La réalisation d'annexe accolée ou non sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

En secteur 1AUx:

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

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

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

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

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

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Les documents graphiques du règlement et les orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale) ou par un principe de tracé (voie à créer ou modifier). Le tracé des voies et l'emplacement des accès figurant aux orientations d'aménagement sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

En secteur 1AUx:

Les accès directs des constructions sur la RD.650 sont interdits.

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, dans le respect des fonds voisins, et à défaut vers la canalisation publique.

Eaux résiduaires industrielles:

Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un prétraitement sera exigé.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées en milieu naturel sous réserve de respecter les conditions prévues par la réglementation en vigueur et seulement s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

Lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, et de télécommunication:

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions inscrites aux orientations d'aménagement et dans l'étude dite « étude L.111-1-4 » prévalent sur cet article.

En secteur 1AU:

Les constructions seront implantées :

- * soit à l'alignement des voies,
- * soit selon un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises :

- * pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes,

En secteur 1AUx:

En vertu de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD650, en dehors des espaces urbanisés et des espaces expressément visés par l'étude L.111.1.4 jointe au dossier de PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * aux réseaux d'intérêt public,
- * aux constructions ou installation liées ou nécessaire aux entreprises artisanales

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD650.

Par rapport à l'alignement des voies de desserte internes au secteur, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres.

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

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

Les constructions seront implantées :

- * soit en limite séparative,
- * soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 35% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU:

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 2 (R+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faitage ou 5 mètres à l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures

Pour une meilleure inscription dans la pente, les constructions de hauteur R+1 pourront être autorisées en bas de parcelle.

En secteur 1AUx:

La hauteur maximale des constructions à usage professionnel ne doit pas excéder 5 mètres dans le cas de toitures terrasses.

Dans le cas de toitures à deux pentes, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesuré au faitage à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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 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.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre de réalisations nécessaires à la gestion douce des eaux pluviales (noues drainantes, talus...).

Se référer aux Orientations d'Aménagement.

II – Volumétrie

Tout projet présentera une simplicité de volume.

Le volume des constructions principales devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Dans le cas de toiture terrasse cette hauteur n'excèdera pas 3,00m et le volume à toiture plate devra être un volume de liaison ou une extension.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

Les abris de jardin auront une superficie de moins de 20 m². Ils devront avoir une toiture à deux versants de moindre pente.

III - Toitures

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. Les toits végétalisés sont également autorisés.

La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

En secteur 1AUx :

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la couleur de l'ardoise, du métal ou de couleur marron, grise, noir. Les toits végétalisés sont également autorisés.

IV - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les couleurs lumineuses, brillantes, ainsi que la couleur blanche pour les enduits des façades et pignons sont proscrites.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes.

Les annexes devront également s'harmoniser par leur volume et leur aspect à la construction principale.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction elle-même et les clôtures avoisinantes.

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales² mélangées). Ces soubassements pourront éventuellement être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois. Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.
- Les lisses ou les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,
- Les haies vives composées d'essences locales et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques).

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdites en limite du domaine public.

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

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

Les surfaces des aires de stationnement devront privilégier des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les matériaux drainant sont préconisés pour leur revêtement.

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

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

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A (agricole) ou N (naturelle), les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences bocagères exclusivement locales.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent (Code Rural, article L.311-1).

Le secteur A correspond aux espaces agricoles situées hors des espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

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

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

Sont interdits en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

- * tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- * les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Sont interdits en secteur concerné par le risque de remontée de nappe (reporté au règlement graphique) :

- * en secteur de débordement de nappe observé : l'interdiction des nouvelles constructions, interdiction de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome ;
- * pour les secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), l'interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- * pour les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risques d'inondation des sous-sols), l'interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE A.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En secteur A :**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- * aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles³,
- * aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité de l'agglomération ou des villages existants.

Les constructions, les extensions et les changements de destination à usage d'habitation strictement liés et nécessaires à l'activité agricole sont autorisés sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments d'exploitation.

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

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

En secteur Apr (hors bande des 100 mètres) :

Sont seules autorisées :

- * les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.
- * la réalisation de constructions agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve de construction en continuité des villages et agglomérations existantes ;
- * les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.
- * L'implantation de bergeries pour l'élevage de moutons de pré-salé dans le respect de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme (le guide des bergeries de novembre 2008 doit servir de référence).

En secteur Apr inclus dans la bande des 100 mètres :

Sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, les travaux confortatifs.

De plus, sont autorisés sous conditions en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas devra se situer à 45 cm au-dessus du niveau de voirie.

De plus, sont autorisés sous condition dans les zones sous le niveau marin (reporté au règlement graphique) :

- * En « zones basses (zones identifiées en bleu) : dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau) l'évolution de l'existant est

³ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- * En « zones basses » -1m (zones identifiées en bleu marine) : dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.

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

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

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

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

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

Eaux pluviales

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

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les bâtiments agricoles devront être implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les habitations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes, dans le prolongement de celles-ci (sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

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

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- * soit en limite séparative,
- * soit selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

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

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+1+C) compris les combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 13,5 mètres au faîtage.

Ces hauteurs pourront être dépassées si cela est nécessaire pour des raisons de techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture ou aux abords de la construction :

- ✗ Soit en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- ✗ Soit aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 40 et 50 degrés. Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile brune. La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

De plus, pour les constructions à usage agricole :

Le couverture des volumes principaux sera une couverture à deux pentes supérieures ou égales à 15°. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ces matériaux seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...). Les bardages bois verticaux limités à 1mètre du sol seront privilégiés.

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

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

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

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations d'essences locales facilitant son intégration dans l'environnement.

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

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

Le secteur Na correspond aux espaces présentant un caractère naturel et comprend le bâti diffus présent sur le territoire.

Les secteurs Nh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, ont été définis sur les hameaux structurés, permettant d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Nr correspond aux espaces qui ont été identifiés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 de la loi littoral, où seuls sont autorisés les aménagements légers.

Le secteur Nmr correspond aux espaces naturels qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 de la loi littoral, et qui sont spécifiques au domaine maritime.

Le secteur Nt correspond aux secteurs définis en vue d'accueillir des activités et des constructions liées au tourisme et aux loisirs.

Le secteur Ns correspond à l'emprise spatiale de la station d'épuration existante.

Le secteur Ng correspond à l'emprise spatiale d'un espace de loisirs réservé au practice de golf.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables et la bande littorale des 100 mètres (article L. 146-4).

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

- × les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2 ;
- × le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- × les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- × les carrières ;
- × les sous-sols ;
- × les parcs d'attraction ;
- × les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

- × tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- × les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, sont interdits en secteur concerné par le risque de remontée de nappe (reporté au règlement graphique) :

- * en secteur de débordement de nappe observé : l'interdiction des nouvelles constructions, interdiction de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome ;
- * pour les secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), l'interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- * pour les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risques d'inondation des sous-sols), l'interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

De plus, sont interdits dans les zones sous le niveau marin (reporté au règlement graphique) :

- * En « zones basses (zones identifiées en bleu) : Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau) les constructions nouvelles sont interdites.
- * En « zones basses » -1m (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites.
- * En zone « bande 100m » derrière un ouvrage de protection : toutes constructions dans cette zone sont interdites.

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

En secteur Na inclus dans la bande des 100 mètres :

Sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (art. L.146-4-III du Code de l'Urbanisme).

En secteur Na, hors bande des 100 mètres, et en secteur Nh :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- * les installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales ;
- * l'extension mesurée des constructions existantes, et la création d'annexes contigües aux constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages ;
- * les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans ces secteurs ;

De plus, en secteur Nh :

- * les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

De plus en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

- × La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas devra se situer à 45 cm au-dessus du niveau de voirie.

En secteur Nr (hors bande des 100 mètres) et en secteur Ns :

Conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, sont seuls autorisés les aménagements légers suivants :

- × lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- × les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- × la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- × à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- × les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de
- × l'environnement.

En secteur Nr (hors bande des 100 mètres) :

Sont autorisées :

- × les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.
- × la réalisation de constructions agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve de construction en continuité des villages et agglomérations existantes ;
- × les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.
- × L'implantation de bergeries pour l'élevage de moutons de pré-salé dans le respect de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme (le guide des bergeries de novembre 2008 doit servir de référence).

En secteur Nr inclus dans la bande des 100 mètres :

Sont autorisées les constructions, installations et extensions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, si elles sont admises au titre de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

En secteur Nt :

Une seule annexe par parcelle sera autorisée. Les constructions annexes réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

En secteur Nmr (Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu) :

La réalisation et la réfection de cales à bateau ainsi que l'ensemble des ouvrages susceptibles d'être nécessaires aux activités maritimes, aux cultures marines et de défenses contre la mer.

De plus, sont autorisés sous conditions en secteur inondable (reporté au règlement graphique) :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La côte du plancher bas devra se situer à 0,45 cm au-dessus du niveau de voirie.

De plus, sont autorisés sous condition dans les zones sous le niveau marin (reporté au règlement graphique) :

- × En « zones basses (zones identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau) l'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- × En « zones basses » -1m (zones identifiées en bleu marine) : dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.

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

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

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

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

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

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

Alimentation en eau potable :

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

En secteur Nt :

Les eaux pluviales des lots privatifs seront recueillies et absorbées sur le fonds de chaque parcelle par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration dont la réalisation et gestion sera à la charge des futurs acquéreurs. Aucun rejet ne sera envoyé au domaine public.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- * soit à l'alignement des voies ;
- * soit à l'alignement de fait ;
- * soit à une distance maximale de 3 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

Les annexes non accolées à la construction principale seront implantés à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

Les constructions et installations seront implantées :

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

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

Les annexes non accolées à la construction principale seront implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh et Nt :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m celle du terrain naturel.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture ou aux abords de la construction :

- * Soit en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- * Soit aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

I - Adaptation au sol

En secteur Nh, le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre de réalisations nécessaires à la gestion douce des eaux pluviales (noues drainantes, talus...).

II - Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les abris de jardin auront une superficie de moins de 20m² et respecteront une toiture à deux versants de moindre pente.

III - Toitures

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 40 et 50 degrés. Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile brune. La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

En secteur Nt :

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitations légères de loisirs devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 25 et 30 degrés. Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur de l'ardoise. La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

IV - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Le blanc, les teintes très claires et les couleurs vives sont interdits.

V - Clôtures

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales⁴ mélangées). Ces soubassements pourront éventuellement être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois. Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.
- Les lisses ou les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques).

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdites en limite du domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

En secteur Nt :

En limite du domaine public et des propriétés limitrophes, les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion galvanisé posé sur des poteaux métalliques galvanisés, d'une hauteur de 1,50 m.

En limite séparative et fond de parcelle, les clôtures seront constituées d'un fil en acier galvanisé fixé sur un piquet bois, d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les limites d'emplacement seront plantées de haies basses composées de persistants de bord de mer (fusain gris, manilys...).

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

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp ...

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

En secteur Nt :

Il est exigé une place de stationnement par logement, non clôturée sur la parcelle. Cet espace sera réalisé au droit de l'accès véhicule de la parcelle. Cet espace sera constitué d'une forme en sable stabilisé.

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

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A (agricole) ou N (naturelle), les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

Les plantations appelées à dépasser deux mètres de hauteur devront être réalisées selon un retrait au moins égal à deux mètres de la limite séparative.

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.