

**L O N G E V I L L E - S U R - M E R**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
Révision du POS en PLU prescrite le .....  
**REGLEMENT**



atelierurbanova – Eric ENON – Eve LAGLEYZE- BGC – CRER – EAU-MEGA

**DOSSIER APPROUVÉ**

Le .....

Vu pour être annexé à la délibération du

.....,

Monsieur le Maire :

**COMMUNE DE LONGEVILLE-SUR-MER**

Elaboration du Plan Local d’Urbanisme  
 Projet approuvé le .....

**R È G L E M E N T****SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>10</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UA</u> .....	10
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA</u> .....	11
<b>ZONE UB</b> .....	<b>18</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UB</u> .....	18
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB</u> .....	19
<b>ZONE UE</b> .....	<b>26</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UE</u> .....	26
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE</u> .....	27
<b>ZONE UL</b> .....	<b>33</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UL</u> .....	33
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL</u> .....	34
<b>ZONE UR</b> .....	<b>41</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UR</u> .....	41
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UR</u> .....	42
<b>ZONE UT</b> .....	<b>49</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UT</u> .....	49
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UT</u> .....	50
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>55</b>
<b>ZONE 1AU</b> .....	<b>56</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU</u> .....	56
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU</u> .....	57
<b>ZONE 1AUE</b> .....	<b>64</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE</u> .....	64
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE</u> .....	65
<b>ZONE 2AU</b> .....	<b>71</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU</u> .....	71
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU</u> .....	72

<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>74</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>75</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE A .....</u>	<u>75</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A .....</u>	<u>76</u>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>84</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>85</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE N .....</u>	<u>85</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N .....</u>	<u>86</u>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>100</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>101</b>
<u>LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME .....</u>	<u>104</u>

## PRÉAMBULE

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Longeville-sur-Mer.

### 2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des éléments de paysage identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- d'annexes constituées de la liste des principaux éléments de paysage identifiés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

### 3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus dans le code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

### **2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme.

### **3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES**

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme.

### **4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT**

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

### **5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues dans le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

### **6. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINÉA 7 DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME**

Le présent règlement identifie et localise les éléments de paysage (haies, potagers, boisements ...) et délimite les espaces publics, ensembles bâtis, sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les prescriptions ci-dessous permettent d'assurer leur protection et valorisation :

1. Les ensembles bâtis (propriétés remarquables) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l’alinéa 7 de l’article L.123-1-5 du code de l’urbanisme, doivent être conservées, faire l’objet d’une maintenance ou d’une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l’usage des matériaux d’origine.

2. Les éléments liés au petit patrimoine (lié à l’eau, autres monuments) qui doivent être conservés et faire l’objet de maintenance.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leurs proportions, leur volumétrie et l’usage des matériaux d’origine.

3. Les boisements et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l’alinéa 7 de l’article L.123-1-5 du code de l’urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d’abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d’essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l’article 3 de la zone dans laquelle l’élément est identifié.

4. Les points d’eau et mares identifiés doivent être conservés et valorisés, afin d’assurer une bonne qualité des eaux.

5. Tous ces espaces présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu de l’alinéa 7 de l’article L.123-1-5 du code de l’urbanisme, et ceux correspondants à la totalité de la zone UA du document graphique, doivent faire l’objet d’une demande de permis de démolir.

6. En application du Code de l’Urbanisme, la suppression ou la modification d’un élément identifié au titre de l’alinéa 7 de l’article L.123-1-5 du code de l’urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

**Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l’alinéa 7 de l’article L.123-1-5 du code de l’urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.**

## **7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L’ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L’URBANISME** *(voir sur le document graphique de zonage)*

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivant du Code de l’Urbanisme. Ce classement peut s’appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d’alignements. Le classement 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. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d’occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Par ailleurs, une déclaration administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d’arbres qui n’entrent pas dans les catégories définies par l’arrêté joint en annexe du présent règlement.

## **8. AUTRES ESPACES BOISÉS**

En application de l’article L.311-1 et suivants du Code forestier, complétés par l’arrêté préfectoral du 3 février 2005, la destruction de l’affectation forestière de toute ou partie d’une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d’un massif forestier de plus de 1ha d’un seul tenant (massif défini en tant qu’unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

## 9. ZONES INONDABLES

L’Atlas des zones Inondables Lay Aval met en évidence la présence d’une zone inondable sur la commune de Longeville-sur-Mer.

Cette dernière est reportée sur le plan de zonage par l’intermédiaire des secteurs indicés « i ».

Les règles spécifiques se rapportant aux zones inondables seront rédigées dans ce règlement pour les secteurs indicés « i » de chaque zone.

## 10. ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées ont été reportées sur les documents graphiques du PLU. Elles concernent trois types de zones :

- les zones humides relatives au Bassin Auzance-Vertonne
- les zones humides relatives au Bassin du Lay
- Les zones humides d’importance nationale du Marais Poitevin

Y sont interdits les affouillements et exhaussements du sol (hormis ceux liés à l’exploitation agricole et ceux liés à la remise en état hydraulique ou écologique des fossés et à la gestion du milieu naturel.), ainsi que toute nouvelle construction (hormis celles nécessaires à l’exploitation d’un service d’intérêt général, sous réserve d’une bonne intégration dans le site) et tout aménagement ou occupation du sol de nature à compromettre ou altérer la zone humide.



Zones hachurées sur les documents graphiques représentant l’identification des zones humides

## 11. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d’installations d’intérêt général et d’espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que sur le bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l’urbanisme).

## 12. SITES ARCHEOLOGIQUES

Suivant l’article R111.3.2 du Code de l’Urbanisme et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l’archéologie préventive (pris pour l’application de la loi n°2001-44) :

*« Les opérations d’aménagement, de construction d’ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d’affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu’après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l’étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».*

Et, suivant l’article R111-4 du code de l’Urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques ».*

Le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l’Archéologie) peut éditer des prescriptions d’archéologie préventive en application des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont :

- la zone UA
- la zone UB, comprenant le secteur UBp
- la zone UE, comprenant les secteurs UEa et UEb
- la zone UL, comprenant les secteurs ULi et ULp
- la zone UR
- la zone UT, comprenant les secteurs UTp et UTpi

**ZONE UA****CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La **zone UA** caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte, située principalement dans le cœur historique du Bourg de Longeville-sur-Mer. C’est une zone essentiellement composée de logements et qui renferme également les principales places publiques de la commune.

Ce tissu urbain est caractérisé plus particulièrement par les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, et dont la qualité architecturale et l’implantation des bâtiments présentent un intérêt à préserver. Ces formes bâties caractéristiques sont elles-mêmes souvent accompagnées par des éléments de petit patrimoine.

Dans cette zone, les voies sont marquées soit par l’alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite privé/public. Il existe également des impasses ou venelles délimitées par des murs qui témoignent du traitement varié des limites de l’espace public et constituent des chemins de découverte de ces cœurs historiques.

L’aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l’architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux
- à assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l’habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l’installation d’activités compatibles avec l’habitat

L’ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE UA 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

### **ARTICLE UA 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

### **ARTICLE UA 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

## 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## ARTICLE UA 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### 2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE UA 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles

### **ARTICLE UA 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- 2.2. Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

### **ARTICLE UA 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

##### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.

## **ARTICLE UA 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n’est pas fixé de règles pour l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

## **ARTICLE UA 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol.

## **ARTICLE UA 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente -jusqu’à 15 mètres- peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement.

D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE UA 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Généralités**

##### *Intégration paysagère*

Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d’intégration à l’environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s’insérer dans le paysage environnant.

### *Intégration architecturale*

Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu’elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d’expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l’usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l’intégration par rapport aux lieux environnants.

L’inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l’architecture bioclimatique en accompagnement d’une meilleure prise en compte du développement durable.

## **1.2. Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l’objet d’une restauration ou d’une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d’origine. Leur restauration devra favoriser l’utilisation et la mise en œuvre de matériaux d’origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l’homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

### **1.2.1 Toitures**

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d’origine, dans la mesure du possible.

### **1.2.2 Façades**

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d’une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l’état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l’identique de l’existant. Les châssis seront posés en feuillure.

## **1.3. Extensions de bâtiments**

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s’intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu’une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d’architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s’adosse.

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

#### **2.1.1. Généralités**

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### **2.1.2. Hauteurs**

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

#### **2.1.3. Aspects**

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### **2.2. Eléments divers**

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### **2.3. Réseaux téléphoniques**

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.



**ARTICLE UA 12****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.
3. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

**ARTICLE UA 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

**ARTICLE UA 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ZONE UB****CARACTÈRE DE LA ZONE UB**

La zone UB caractérise le tissu urbain périphérique du bourg de Longeville-sur-Mer ainsi que celui des principaux villages et certains hameaux. Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent de type pavillonnaire).

Le secteur UBp correspond au tissu des principaux villages, qui va pouvoir évoluer dans les dents creuses uniquement et qui est compris dans la zone protégée (notamment dans les espaces considérés comme proches du rivage ou dans certains espaces remarquables).

Ce tissu urbain est irrigué par un réseau de voies plus larges et ponctué d’espaces verts.

Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d’un îlot, soit dans le cadre d’un lotissement ou d’un groupement d’habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l’alignement des voies.

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L’habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l’urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l’installation d’activités compatibles avec l’habitat.
- à préserver et valoriser des espaces urbains, inclus dans des espaces remarquables et à limiter leur impact sur l’environnement (notamment pour le secteur UBp)
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l’énergie, préserver la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE UB 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

**Dans le secteur UBp uniquement** : sont interdits les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés et d'une hauteur excédant 1.50 mètres, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur de plus d'1.50 mètres, dans le cas d'un affouillement.

### **ARTICLE UB 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

**Excepté dans le secteur UBp** : les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

## **ARTICLE UB 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies privées nouvelles desservant quatre logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

## **ARTICLE UB 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 4. ÉLECTRICITÉ**
- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE UB 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE UB 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

- 2.1. Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

## **ARTICLE UB 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.

## **ARTICLE UB 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Hormis dans le secteur UBp, il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres

**Dans le secteur UBp** : les constructions annexes et abris de jardin devront s’implanter à une distance maximale de 10 mètres par rapport à l’habitation principale.

## **ARTICLE UB 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol

## **ARTICLE UB 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel : Hauteur maximale*** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente -jusqu’à 15 mètres- peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement.

D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE UB 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Généralités**

##### *Intégration paysagère*

Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d’intégration à l’environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s’insérer dans le paysage environnant.

**Dans le secteur UBp** : les espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables).

#### *Intégration architecturale*

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **1.2. Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

#### **1.2.1 Toitures**

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

#### **1.2.2 Façades**

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

### **1.3. Extensions de bâtiments**

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

#### 2.1.1. Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### 2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

#### 2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

**Dans le secteur UBp** : les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

## 2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 2.3. Réseaux téléphoniques

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.



## **ARTICLE UB 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées aux activités et aux commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
8. Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

**Dans le secteur UBp :** Pour les constructions destinées au logement, le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

## **ARTICLE UB 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

## **ARTICLE UB 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ZONE UE****CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

La zone UE caractérise un tissu composé d’activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales. Elle correspond à la zone d’activités de l’Avenir, localisée au nord du Bourg de Longeville-sur-Mer.

Le secteur UEa correspond à une zone d’activités destinée à l’implantation de constructions à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.

Le secteur UEb correspond à une zone d’activités destinée à l’implantation de constructions à caractère artisanal ou commercial, compatibles avec la proximité des habitations.

Le tissu est caractéristique de ce type d’espace avec une concentration de bâtiments d’activités industrielles, artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d’aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- à réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l’entourent
- à favoriser une intégration paysagère des constructions.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE UE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

### **ARTICLE UE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis dans la **zone UE (tous secteurs confondus)** :

- les services et équipements publics au sein de toute la zone.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Elles ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage artisanal ou commercial, à moins d'être en continuité avec ce dernier auquel cas elles pourront être réalisées en même temps.

**Pour la zone UE uniquement** : sont admises les constructions à caractère industriel, artisanal ou de bureaux.

**Pour le secteur UEa uniquement** : sont admises les constructions à caractère artisanal, commercial et de bureaux.

**Pour le secteur UEb uniquement** : sont admises les constructions à caractère artisanal ou commercial, compatible avec la proximité des habitations.

### **ARTICLE UE 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1.3. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **1.4. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## **ARTICLE UE 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être assainie par un dispositif d’assainissement conforme à la législation en vigueur.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l’unité foncière. Les dispositifs d’infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l’occupation, la configuration ou l’environnement de l’unité foncière ne le permettent pas, l’évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d’assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d’habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l’occupation, la configuration ou l’environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l’évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d’assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d’infiltration ou dans le réseau public d’assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

4.1. Lorsque les réseaux publics d’électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l’être également.

4.2. S’il y a impossibilité d’alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d’électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4.3. Les réseaux d’alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

## **ARTICLE UE 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n’est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE UE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

**Pour le secteur UEb uniquement** : Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 5 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**Pour le secteur UEb uniquement** : Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

**Pour le secteur UEb uniquement** : lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

#### **3. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### **1. PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l’un de l’autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

**Pour le secteur UEb uniquement** : Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **2. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE UE 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol

## **ARTICLE UE 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel : Hauteur maximale*** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

**Pour le secteur UEb uniquement** : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

#### **2. EXCEPTIONS**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux activités, si des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE UE 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.
- 1.2. L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3. Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne pour mieux s’intégrer à l’environnement.
- 1.4. La réalisation de constructions d’expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l’usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l’intégration par rapport aux lieux environnants.  
L’inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l’architecture bioclimatique en accompagnement d’une meilleure prise en compte du développement durable.
- 1.5. Les locaux techniques, postes de distribution privés seront obligatoirement intégrés aux constructions principales.

**Pour les secteurs UEa et UEb uniquement** : Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés ou intégrés à la haie de clôture.

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les clôtures peuvent être constituées d’un mur plein, d’un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- 2.1.2. Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées de haies vives d’essences locales, côté espace public.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d’essences locales variées.
- 2.1.5. Toute édification de clôture devra soit être prévue dans la demande de permis de construire initiale, soit faire l’objet ultérieurement d’une déclaration préalable.

**Pour le secteur UEb uniquement** : les clôtures, en limite de l’espace public, devront être constituées de haies vives d’essences locales.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de haies vives ou de grillages obligatoirement doublé de haies vives d’essences locales.

##### **2.2. Stockage**

- 2.2.1. Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment. Si ces dernières ne peuvent pas être intégrées au bâtiment, elles doivent être entourée d’une haie vive d’essences locales et ne pas être perceptible depuis l’espace public.
- 2.2.2. Aucun stockage ni dépôt non masqué n’est autorisé côté rue.

##### **2.3. Réseaux téléphoniques**

- 2.2.1. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain.
- 2.2.2. S’il y a impossibilité d’alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

## **ARTICLE UE 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d’assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l’environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l’objet d’un changement de destination, il n’est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l’installation.
4. Les stationnements devront répondre aux normes d’accessibilité en vigueur.
5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles (au minimum 1 place pour 5 salariés).

**Pour les secteurs UEa et UEb uniquement** Les zones de stationnement (véhicules motorisés ou cycles) seront, de préférence, mutualisées entre plusieurs entreprises.

## **ARTICLE UE 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d’abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres – c’est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules – doivent être traités en espaces paysagés d’essences locales. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d’espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d’au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
5. La surface totale imperméabilisée (constructions et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 70% de la surface totale de la parcelle. Dans tous les cas, les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.
6. Tout espace libre devra avoir une fonction afin d’éviter les friches et terrains délaissés.

## **ARTICLE UE 14**

### **COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.



**ZONE UL****CARACTÈRE DE LA ZONE UL**

La zone UL caractérise une zone de loisirs réservée aux terrains de campings. Cette zone est à vocation touristique.

Elle comprend le secteur ULp, correspondant aux campings implantés dans les zones protégées (espaces remarquables, espaces proches du rivage).

Elle comprend également le secteur ULi, correspondant aux campings implantés en zone inondable.

Cette zone est spécialement destinée au camping-caravanage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site,
- à préserver les richesses naturelles et paysagères existantes, dans les secteurs ULp et ULi ,
- à prévenir du risque inondation, dans le secteur ULi.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **ARTICLE UL1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UL 2.

Sont également interdits :

- les dépôts et stockage de toute nature, même couverts, autres que ceux autorisés à l'article UL2.
- la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

**Dans le secteur ULp uniquement** : sont interdits les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant 1.50 mètres.

### **ARTICLE UL 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admis (en zone UL et en secteur ULp), excepté pour le secteur ULi :**

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
  - o Qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.
  - o Que la surface de plancher soit inférieure à 100m<sup>2</sup>
- Les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings etc ...)
- Les terrains de camping-caravanage à condition d'être conformes aux dispositions de l'article A111-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs à condition d'être conformes aux dispositions de l'article A11-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les annexes ne dépassant pas une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres des constructions existantes et qu'elles s'adaptent au maximum au niveau naturel du sol.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Pour le secteur ULi uniquement, sont admis :****> Pour les constructions et installations existantes :**

- Les changements de destination des constructions, sous réserve qu’il n’y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- La modernisation des terrains de camping (travaux d’entretien, de mise aux normes et de gestion courants) et l’aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la capacité d’accueil, de ne pas augmenter le nombre d’habitations légères de loisirs (HLL) et de résidences mobiles de loisirs et d’une manière générale, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.
- Les extensions, si et seulement si elles sont liées à la mise en sûreté des personnes, c’est-à-dire si elles permettent la réalisation d’une zone ou d’un niveau refuge. Elles sont alors limitées à 20% de l’emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m<sup>2</sup>.  
Ces dernières :
  - o Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - o ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

**> Pour les constructions et installations nouvelles :**

Peuvent être admis :

- Les installations de type mobilier récréatif, citernes, aires de jeux seront, autant que possible, conçues pour être amovibles et enlevées en dehors de la période d’ouverture.
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l’eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les

- inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- S'il est nécessaire de prévoir des cuves, ces dernières devront obligatoirement être accompagnées d'un système d'ancrage.
  - Les aires de stationnement sans exhaussement
  - Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
  - Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).
  - La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.
  - Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d'un système d'ancrage.
  - Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
  - La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

### **ARTICLE UL 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

### **ARTICLE UL 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

##### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## **ARTICLE UL 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE UL 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPE**

- 1.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- 2.2. Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

## **ARTICLE UL 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d’usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L’implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l’article UL6.

## **ARTICLE UL 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE UL 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol.

## **ARTICLE UL 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 7 mètres.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente - jusqu’à 11 mètres - peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement.

D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE UL 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.
- 1.2 L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 La réalisation de constructions d’expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l’usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l’intégration par rapport aux lieux environnants.  
L’inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l’architecture bioclimatique en accompagnement d’une meilleure prise en compte du développement durable.

**Dans le secteur ULp** : les espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables).

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d’accès ou de démolition dans la mesure du possible et faire l’objet d’une maintenance.
- 2.1.2 La hauteur d’une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage
- 2.1.3 Les clôtures peuvent être constituées d’un mur plein, d’un mur-bahut surmonté d’un dispositif à claire-voie, d’un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- 2.1.4 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.
- 2.1.5. Les haies seront constituées par des plantations d’essences locales variées.

**Dans les secteurs ULi et ULp** : les clôtures devront permettre un écoulement de l’eau (transparence hydraulique).

##### **2.2. Réseaux téléphoniques**

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l’être également
- 2.2.2. S’il y a impossibilité d’alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

## **ARTICLE UL 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d’assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l’environnement immédiat du projet.

Les stationnements devront répondre aux normes d’accessibilité en vigueur.

Pour les opérations nouvelles d’équipements, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

**ARTICLE UL 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d’abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c’est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d’espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d’au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE UL 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



**ZONE UR****CARACTÈRE DE LA ZONE UR**

La zone UR est une zone de renouvellement urbain. Elle est destinée à permettre une opération de renouvellement urbain sur des terrains d’assiette de la partie la plus ancienne de la ZA de l’Avenir, selon des principes de mixité sociale et fonctionnelle. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent et sont à renforcer ou à adapter.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l’urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain et l’accueil d’une mixité fonctionnelle et sociale mêlant habitat et activité
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par le possible maintien d’activités compatibles avec l’habitat et l’accueil de nouvelles résidences.
- A soigner la qualité des entrées de ville

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UR**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE UR 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l’article UR 2.

### **ARTICLE UR 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- les constructions à usage d’habitation individuelle ou collective
- les constructions à usage de bureau
- les lotissements à usage d’habitation et groupes d’habitations
- le changement de destination des bâtiments existants actuellement à usage industriel, artisanal et commercial.
- les travaux de réhabilitation ou d’aménagement des constructions existantes actuellement à usage industriel, artisanal et commercial.
- les travaux de réhabilitation ou d’aménagement des constructions existantes actuellement à usage industriel, artisanal et commercial.

### **ARTICLE UR 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L’accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l’utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d’effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Le tracé et le traitement des nouvelles voies doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d’assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

## **ARTICLE UR 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être assainie par un dispositif d’assainissement conforme à la législation en vigueur.

Dans l’attente d’un réseau et préalablement à sa mise en place ultérieure, toute construction ou installation sera assainie provisoirement par un dispositif d’assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette aisément le raccordement obligatoire au futur réseau public.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l’unité foncière. Les dispositifs d’infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l’occupation, la configuration ou l’environnement de l’unité foncière ne le permettent pas, l’évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d’assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d’habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l’occupation, la configuration ou l’environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l’évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d’assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d’infiltration ou dans le réseau public d’assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d’électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l’être également.

- 4.2. S’il y a impossibilité d’alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d’électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

- 4.3. Les réseaux d’alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

## **ARTICLE UR 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n’est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE UR 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

- 2.1. Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

#### **3. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UR 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPES**

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 1 mètre.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

#### **3. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UR 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### **1. PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l’un de l’autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

#### **2. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE UR 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol.

## **ARTICLE UR 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel : Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.*

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 9 mètres

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente -jusqu’à 11 mètres- peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement.

D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE UR 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 Généralités**

###### *Intégration paysagère*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

###### *Intégration architecturale*

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

Les conduits de cheminée, ventilation, écoulement des eaux usées, seront intégrées dans le volume du bâti et ne devront pas faire de saillie sur les murs.

Les appareillages techniques ne devront pas faire de saillie sur les murs de façade et seront invisibles des espaces publics.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

###### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

##### **1.2. Extensions de bâtiments**

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

###### **2.1.1. Généralités**

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

### 2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

### 2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

## 2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 2.3. Réseaux téléphoniques

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE UR 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

4. Pour les constructions destinées aux activités et aux bureaux, le nombre de places de stationnement n’est pas règlementé.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l’installation.
6. Les stationnements devront répondre aux normes d’accessibilité en vigueur.
7. Lorsqu’un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

### **ARTICLE UR 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d’abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres – c’est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules – doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d’espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d’au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE UR 14**

#### **COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.



**ZONE UT****CARACTÈRE DE LA ZONE UT**

La zone UT caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou a des équipements spécifiques d’intérêt général.

Elle correspond dans la commune à plusieurs sites spécifiques : écoles, équipements sportifs, cimetière, château d’eau ...

Le secteur UTp correspond au site de la Maison d’accueil spécialisée (établissement Pré-Vent), située dans la zone protégée à proximité du Rocher (espaces remarquables, espaces proches du rivage).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UT**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE UT 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UT 2.

**Dans le secteur UTp uniquement** : sont interdits les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant 1.50 mètres.

### **ARTICLE UT 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
1. Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique, ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
2. Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.

### **ARTICLE UT 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

## **ARTICLE UT 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## **ARTICLE UT 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE UT 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPE**

- 1.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l’alignement ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l’alignement de la voie et des emprises publiques
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexicque*) peuvent être implantées à l’alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1 Des conditions d’implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l’emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- 2.2 Dans le cas d’une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu’elle prolonge.

## **ARTICLE UT 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d’usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L’implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l’article UE6.

## **ARTICLE UT 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE UT 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE UT 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 9 mètres.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente - jusqu’à 11 mètres - peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement.

D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTIONS**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général

## **ARTICLE UT 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1.1 Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.

1.2. L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

1.3 La réalisation de constructions d’expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l’usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l’intégration par rapport aux lieux environnants.

L’inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l’architecture bioclimatique en accompagnement d’une meilleure prise en compte du développement durable.

**Dans le secteur UTp :** les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d’un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

**Dans le secteur UTp :** les espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables).

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition dans la mesure du possible et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2 La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage
- 2.1.3 Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- 2.1.4 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.
- 2.1.5. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

**Dans le secteur UTp** : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).

### **2.2. Réseaux téléphoniques**

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

## **ARTICLE UT 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les opérations nouvelles d'équipements publics, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

## **ARTICLE UT 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE UT 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont :

- les zones 1AU, comprenant le secteur 1AUi
- la zone 1AUE, comprenant le secteur 1AUEb

**ZONE 1AU****CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble.

Les principes d’aménagement de cette zone sont précisés dans les « Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d’urbanisme (pièce n°3).

Le secteur 1AUj correspond à une zone de faible superficie située dans la zone 1AU des Conches et correspondant à une partie située en zone inondable du Bassin du Lay.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l’habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l’installation d’activités compatibles avec l’habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.



## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE 1AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l’industrie,
- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôt,
- les constructions destinées à l’exploitation forestière,
- les constructions destinées à l’exploitation agricole,
- les parcs d’attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l’accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l’article AU1, sous réserve :
  - qu’elles soient comprises dans une opération d’aménagement d’ensemble, telle qu’un lotissement, un groupement d’habitations, ou une zone d’aménagement concerté ;
  - qu’elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d’urbanisme.
  - qu’elles prévoient un minimum de 20% de logement social aidé par l’État.
2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général sous réserve qu’elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d’urbanisme.

#### **Pour le secteur 1AUi uniquement, sont admis :**

- Les zones pour la gestion des eaux pluviales, sous réserve qu’elles soient insérées dans l’environnement naturel limitrophe, qu’elles n’aient pas d’effet notable sur la zone inondable et ne soient pas de nature à compromettre la protection de cette zone.
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d’infrastructures publiques, sous réserve qu’ils soient dotés de dispositifs permettant d’assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu’elles permettent un écoulement de l’eau (transparence hydraulique).

### **ARTICLE 1AU 3**

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **2. VOIRIE**

2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies privées nouvelles desservant quatre logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

### **ARTICLE 1AU 4**

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **2. EAUX USÉES**

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE 1AU 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

### **ARTICLE 1AU 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 1AU 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### **ARTICLE 1AU 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **ARTICLE 1AU 9**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE 1AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.

#### **2. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE 1AU 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **a. Généralités**

##### *Intégration paysagère*

Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d’intégration à l’environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s’insérer dans le paysage environnant.

##### *Intégration architecturale*

Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu’elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

##### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d’expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l’usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l’intégration par rapport aux lieux environnants.

L’inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l’architecture bioclimatique en accompagnement d’une meilleure prise en compte du développement durable.

##### **b. Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l’objet d’une restauration ou d’une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d’origine. Leur restauration devra favoriser l’utilisation et la mise en œuvre de matériaux d’origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l’homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

### 1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

### 1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

## 1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

#### 2.1.1. Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

**Dans le secteur 1AU<sub>i</sub>** : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau.

#### 2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1m60

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage sous réserve d'être doublées de haies vives d'essences locales.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
- de haies vives composées d'essences locales variées (sans limitation de hauteur),
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

### 2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

## 2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

## 2.3. Réseaux téléphoniques

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE 1AU 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

## **ARTICLE 1AU 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d’urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d’aménagement d’ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l’habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d’assiette de l’opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l’objet d’un projet d’ensemble.

## **ARTICLE 1AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ZONE 1AUE****CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE**

La zone 1AUE caractérise des espaces d’implantation future d’urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à l’extension de la zone d’activités de l’Avenir, située au nord du bourg de Longeville-sur-Mer.

Le secteur 1AUEb correspond à la zone d’extension d’activités commerciales ou artisanales, située en continuité du site de l’actuel supermarché et compatibles avec la proximité des habitations. Cette zone est située à l’Ouest du Bourg, en continuité du site du supermarché actuel.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à développer les activités en adéquation avec les besoins communaux et favorisant également un rayonnement extra-communal
- à assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville



## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE 1AUE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 1AUE 2.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : Les activités industrielles sont interdites

### **ARTICLE 1AUE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- les activités industrielles (excepté le secteur 1AUEb), artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu’elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu’elles fassent preuve d’une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d’habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Elles ne pourront être édifiées qu’après la construction du bâtiment à usage artisanal ou commercial, à moins d’être en continuité avec ce dernier auquel cas elles pourront être réalisées en même temps.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : sont admises les constructions à caractère artisanal ou commercial, compatible avec la proximité des habitations.

### **ARTICLE 1AUE 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## **ARTICLE 1AUE 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

## **ARTICLE 1AUE 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE 1AUE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.  
Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.  
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUE 6.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

### 3. **EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE 1AUE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### 1. **PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l’un de l’autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 2. **EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE 1AUE 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. **PRINCIPE**

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d’une unité foncière.

#### 2. **EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE 1AUE 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 1. **PRINCIPE**

La hauteur d’une construction doit être cohérente (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** : la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

#### 2. **EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

Des dispositions particulières peuvent s’appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres).

## **ARTICLE 1AUE 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement :** Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés ou intégrés à la haie de clôture.

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- 2.1.2. Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées de haies vives d'essences locales, côté espace public.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- 2.1.5. Toute édification de clôture devra soit être prévue dans la demande de permis de construire initiale, soit faire l'objet ultérieurement d'une déclaration préalable.

**Pour le secteur 1AUEb uniquement :** les clôtures, en limite de l'espace public, devront être constituées de haies vives d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de haies vives ou de grillages obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales.

##### **2.2. Stockage**

- 2.2.1 Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment. Si ces dernières ne peuvent pas être intégrées au bâtiment, elles doivent être entourée d'une haie vive d'essences locales et ne pas être perceptible depuis l'espace public.
- 2.2.2 Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

##### **2.3. Réseaux téléphoniques**

- 2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE 1AUE 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Leur emplacement sera étudié en fonction des possibilités d'extension des bâtiments.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
4. Pour les constructions destinées aux activités économiques, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles (au minimum 1 place pour 5 salariés).

**Pour le secteur 1AUEb uniquement** Les zones de stationnement (véhicules motorisés ou cycles) seront, de préférence, mutualisées entre plusieurs entreprises.

## **ARTICLE 1AUE 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
5. La surface totale imperméabilisée (constructions et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 70% de la surface totale de la parcelle. Dans tous les cas, les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.
6. Tout espace libre devra avoir une fonction afin d'éviter les friches et terrains délaissés.

## **ARTICLE 1AUE 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ZONE 2AU****CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme à une urbanisation à vocation résidentielle.

Elle correspond à une zone en particulier :

- La zone située en entrée Est du bourg

Ces espaces ne pourront être ouverts à l’urbanisation qu’à l’occasion d’une modification du PLU et lorsque les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité et le cas échéant d’assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone. Une fois ouverte à l’urbanisation, c’est le règlement de la zone 1AU qui s’appliquera sur cette zone.

Les principes d’aménagement de cette zone sont précisés dans les « Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d’urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maîtriser l’évolution des constructions,
- ne pas porter atteinte à l’aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l’organisation du réseau viaire futur qui devra s’interconnecter au réseau existant et ne pas compromettre des développements ultérieurs.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **ARTICLE 2AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants et aux principes développés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs.

### **ARTICLE 2AU 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 2AU 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 2AU 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

### **ARTICLE 2AU 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 2AU 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.



**ARTICLE 2AU 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

**ARTICLE 2AU 9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

**ARTICLE 2AU 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

**ARTICLE 2AU 11****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

**ARTICLE 2AU 12****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

**ARTICLE 2AU 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

**ARTICLE 2AU 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur cette zone.

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles correspondent à la zone A, comprenant les secteurs Ah et Ahi.

**ZONE A****CARACTÈRE DE LA ZONE A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l’activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l’exploitation agricole.

Le secteur Ah correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) et intégrés dans la zone agricole.

Le secteur Ahi correspond aux hameaux et écarts intégrés dans la zone agricole, mais aussi dans la zone inondable du Bassin du Lay.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- prévenir les risques d’inondabilités, pour le secteur Ahi,
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant aux secteurs Ah et Ahi.

## **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE A 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Sont également interdites :
  - les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.
  - les campings à la ferme et aires naturelles de camping
  - la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, tels que délimités (hachures) sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation agricole et ceux liés à la remise en état hydraulique ou écologique des fossés et à la gestion du milieu naturel.

### **ARTICLE A 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis:

1. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient, en priorité, construite sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, ou à défaut, elle sera contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'exploitation agricole (respect des distances de réciprocité),
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux
4. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. Les constructions à usage économique et agrotouristique (à l'exception des campings à la ferme et aires naturelles de camping) et à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas présenter l'activité principale.
7. L'implantation d'éoliennes est autorisée, sous réserve d'une bonne prise en compte de l'intégration paysagère.

**Dans le secteur Ah uniquement** : sont admis :

- Les extensions mesurées (30% maximum de la Surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.
- Les annexes à l’habitat ne dépassant pas une Surface de plancher de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu’elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l’habitation principale.

**Pour le secteur Ahi uniquement, sont admis** :**> Pour les constructions et installations existantes** :

- Les changements de destination des constructions, sous réserve qu’il n’y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- Les travaux d’entretien et de gestion courants et l’aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.
- Les surélévations des constructions existantes, même si à l’origine, ces dernières étaient de plain-pied, si et seulement si, cette surélévation est uniquement liée à la mise en sûreté des personnes.
- Les extensions, si et seulement si elles sont liées à la mise en sûreté des personnes, c’est-à-dire si elles permettent la réalisation d’une zone ou d’un niveau refuge. Elles sont alors limitées à 20% de l’emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m<sup>2</sup>. Ces dernières :
  - Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - Devront avoir une pièce hors d’eau (zone de refuge dans l’existant ou dans le projet d’extension), qui devra donc avoir son plancher construit au-dessus de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

## Il conviendra par ailleurs de :

- Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

> Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d'un système d'ancrage.
- Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

## **ARTICLE A 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé
- 1.2. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

#### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

## **ARTICLE A 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

#### **2. EAUX USÉES**

2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## **ARTICLE A 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE A 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d’au moins :

- 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques.

**Dans le secteur Ah uniquement** : les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Des conditions d’implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l’emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

**Dans le secteur Ah uniquement**, et dans le cadre d’un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l’implantation des bâtiments peut être imposée à l’alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus (pour le secteur Ah).

## **ARTICLE A 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsqu’une limite séparative se confond avec la limite d’une zone urbaine ou d’une zone à urbaniser, les constructions, excepté celles destinées à l’habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d’au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d’usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L’implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l’article A 6.

## **ARTICLE A 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE A 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol des constructions.



## **ARTICLE A 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres pour celle à destination d’habitation et 12 mètres pour les constructions destinées à l’exploitation agricole.

**Dans le secteur Ah uniquement :** La hauteur d’une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8m. La hauteur d’un abri léger ou d’une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

#### **2. EXCEPTIONS**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l’habitation si des impératifs techniques le justifient.

**Dans le secteur Ah uniquement :** Une hauteur différente -jusqu’à 13 mètres- peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement.

D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.  
Cependant, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 6 mètres.

## **ARTICLE A 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Généralités**

##### *Intégration paysagère*

Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d’intégration à l’environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes à l’exploitation et à l’habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s’insérer dans le paysage environnant

##### *Intégration architecturale*

Les volumes et colorations des bâtiments d’exploitation s’intégreront à l’environnement naturel de la zone rurale : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l’environnement.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

*Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**1.2 Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

**1.2.1 Toitures**

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible

**1.2.2 Façades**

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

**1.3 Extensions de bâtiments**

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****2.1. Clôtures**

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'1.50m de hauteur, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.50m, d'un grillage doublé d'une haie, ou de haies vives.

2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

**Dans le secteur Ahi** : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).

**2.2. Réseaux téléphoniques**

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

**ARTICLE A 12****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

**ARTICLE A 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

**ARTICLE A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nepi, Nhp1, Nhp2, Nhpi, NL146-6, NL146-6i, Nlp, NmL146-6, Np et Npi et Ntpi.

**ZONE N****CARACTÈRE DE LA ZONE N**

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. La zone N (hors secteurs) reprend les zonages archéologiques (pour ceux qui ne sont pas situés dans les secteurs NL146-6).

Le secteur Nepi correspond à la station d’épuration, située dans la zone Natura 2000 et dans la zone inondable du Bassin du Lay, liée au Marais Poitevin.

Le secteur Nhp1 correspond au bâti isolé, inclus dans la zone protégée présentant une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel.

Le secteur Nhp2 correspond aux zones bâties (Haute et Basse Saligottière, et Alouette), incluses dans les espaces proches du rivage, hors des villages que sont le Rocher, le Bouil et les Conches et n’accueillant pas de nouvelles constructions.

Le secteur Nhpi correspond au bâti isolé, inclus dans la zone protégée mais aussi dans la zone inondable du Bassin du Lay.

Le secteur NL146-6 correspond aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (intérêt écologique, paysager et environnemental). Ces espaces sont par exemple, les espaces remarquables définis sur la commune de Longeville, dans le cadre de la Loi Littoral, les zones boisées côtières, les dunes, les plages, les marais ...). Ce zonage correspond au zonage Natura 2000. Il correspond à la protection des espaces remarquables au titre de la loi Littoral, article L146-6 du Code de l’Urbanisme.

Le secteur NL146-6i correspond aux parties inondables du secteur NL146-6.

Le secteur Nlp correspond à une zone de loisirs liée à un camping

Le secteur NmL146-6 correspond à une délimitation en vue de la gestion du Domaine Public Maritime.

Le secteur Np*i* correspond aux zones naturelles de campings. Il s’agit en effet des zones de camping qui doivent rester inconstructibles et naturelles (incluses dans la zone de protection Natura 2000 et dans la zone inondable du Bassin du Lay).

Le secteur Ntpi correspond à des zones d’équipements publics, situées en milieu naturel protégé (Natura 2000 et aussi en zone inondable du Bassin du Lay et zone humide d’importance nationale). Cela correspond plus particulièrement au site de la Maison du Marais.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones
  - à stopper le morcellement et le mitage dans la forêt
  - à préserver les zones repérées dans le cadre du zonage archéologique
- prévenir les risques d’inondabilités, pour les secteurs indicés « i »

## **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N**

**ATTENTION** : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

### **ARTICLE N 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2.2.
3. Est également interdite : la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, tels que délimités (hachures) sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation agricole et ceux liés à la remise en état hydraulique ou écologique des fossés et à la gestion du milieu naturel.

**Dans les espaces repérés comme appartenant à la bande des 100m**, tels qu'identifiés de façon schématique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les constructions ou installations nécessaires à des services
- les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

### **ARTICLE N 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis en **zone N dans sa totalité (tout secteur confondu, hors secteurs indicés « i »)** :

- Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu (*exemple les carrières ...*) sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations et ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles en conformité avec la loi sur l'eau.

**Au niveau des zonages archéologiques** : se référer au paragraphe 11. Sites Archéologiques » des dispositions générales de ce règlement.

**Sont admis dans le secteur Nepi uniquement :****> Pour les constructions et installations existantes :**

- Les travaux d’entretien et de gestion courants et l’aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la capacité d’accueil et d’une manière générale, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.

**> Pour les constructions et installations nouvelles :**

- Seules les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d’épuration sont admises, sous réserve qu’elles soient insérées dans l’environnement naturel limitrophe, qu’elles n’aient pas d’effet notable sur le site Natura 2000 et ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone. Ces dernières :
  - o Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - o Devront avoir une pièce hors d’eau (zone de refuge dans l’existant ou dans le projet d’extension), qui devra donc avoir son plancher construit au-dessus de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations.
  - o ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
  - o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
  - o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l’eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d’infrastructures publiques, sous réserve qu’ils soient dotés de dispositifs permettant d’assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu’elles permettent un écoulement de l’eau (transparence hydraulique).
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d’un système d’ancrage.
- Les réseaux d’assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l’emprise au sol initiale, de tout ou partie d’édifice détruit par un sinistre autre que l’inondation et la submersion marine, sous réserve d’assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

### **Sont admis dans le secteur Nhp1 uniquement :**

Les travaux sur les constructions existantes (interdites à l’article N1) sous réserve qu’ils ne génèrent pas de surface de plancher et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.

### **Sont admis dans le secteur Nhp2 uniquement :**

- o Les extensions mesurées de maximum 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher, sans création de nouveau logement. Seule une extension par construction existante est autorisée sur la durée du PLU.
- o Les travaux et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.

### **Pour le secteur Nhpi uniquement, sont admis :**

#### > Pour les constructions et installations existantes :

- Les changements de destination des constructions existantes (interdites à l’article N1), sous réserve qu’il n’y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- Les travaux d’entretien et de gestion courants et l’aménagement des constructions existantes (interdites à l’article N1), à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.
- Les surélévations des constructions existantes, même si à l’origine, ces dernières étaient de plain-pied, si et seulement si, cette surélévation est uniquement liée à la mise en sûreté des personnes.

#### > Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l’eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.



- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d’infrastructures publiques, sous réserve qu’ils soient dotés de dispositifs permettant d’assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu’elles permettent un écoulement de l’eau (transparence hydraulique).
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d’un système d’ancrage.
- Les réseaux d’assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l’emprise au sol initiale, de tout ou partie d’édifice détruit par un sinistre autre que l’inondation et la submersion marine, sous réserve d’assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

#### **Sont admis dans le secteur NL146-6 uniquement :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l’article L146-6 et R146-2 du Code de l’Urbanisme, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour assurer une bonne intégration dans l’environnement.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au code de l’environnement.
- Les travaux et aménagements limitativement annexés ci-après et après enquête publique dans les cas prévus par le code de l’environnement 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 sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, les postes d’observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l’hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l’importance de la fréquentation du public.
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu’il 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.
  - La réfection des bâtiments existants et l’extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l’exercice d’activités économiques.
  - A l’exclusion de toute forme d’hébergement et à condition qu’ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l’exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - dans les zones de pêche ; de cultures marines ou lacustres, 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 les 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 localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état actuel.

### **Sont admis dans le secteur NL146-6i uniquement :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L146-6 et R146-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve :
  - que tout soit mis en œuvre pour assurer une bonne intégration dans l'environnement.
  - De ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
  - Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
  - Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
  - Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation ou de submersion marine et après enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.
- Les travaux et aménagements limitativement annexés ci-après et après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement 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 sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées, soient créées sans exhaussement et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
  - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas 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 les 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 localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l’environnement.

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l’état actuel et ne pas aggraver le risque inondation ou de submersion marine.

**Sont admis dans le secteur N/p uniquement :**

- les travaux d’entretien et les aménagements destinés à l’accueil touristique, les constructions légères et de loisir pouvant être démontées, les aménagements légers, accès, mobiliers divers liés aux activités de tourisme et de loisir sous réserve qu’ils ne portent pas atteinte à l’espace naturel et qu’ils fassent l’objet d’une insertion paysagère.

**Sont admis dans le secteur NmL146-6 uniquement et sous réserve des dispositions des articles R 146-2 et L 146-8 du code de l’urbanisme :**

- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontables et démontés à la fin de la saison estivale.
- L’entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d’approbation du PLU.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

**Sont admis dans le secteur Np/i uniquement :**

**> Pour les constructions et installations existantes :**

- Les changements de destination des constructions, sous réserve qu’il n’y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- La modernisation des terrains de camping (travaux d’entretien, de mise aux normes et de gestion courants) et l’aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la capacité d’accueil, de ne pas augmenter le nombre d’habitations légères de loisirs (HLL) et de résidences mobiles de loisirs et d’une manière générale, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.

**> Pour les constructions et installations nouvelles :**

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l’eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l’eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d’eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l’eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d’un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d’une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- Les travaux de voirie et d’infrastructures publiques, sous réserve qu’ils soient dotés de dispositifs permettant d’assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu’elles permettent un écoulement de l’eau (transparence hydraulique).

**Sont admis dans le secteur Ntpi uniquement :****> Pour les constructions et installations existantes :**

- Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants et l'aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.
- Les extensions, si et seulement si elles sont liées à la mise en sûreté des personnes, c'est-à-dire si elles permettent la réalisation d'une zone ou d'un niveau refuge. Elles sont alors limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m<sup>2</sup>.

Ces dernières :

- o Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
- o Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
- o Devront avoir une pièce hors d'eau (zone de refuge dans l'existant ou dans le projet d'extension), qui devra donc avoir son plancher construit au-dessus de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
- o ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

**> Pour les constructions et installations nouvelles :**

Peuvent être admises :

- les aménagements légers liés au tourisme, loisirs et les HLL s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Sont également admis les équipements publics techniques de moins de 25m<sup>2</sup>.
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.

- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d'un système d'ancrage.
- Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.

### **ARTICLE N 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

### **ARTICLE N 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

## **2. EAUX USÉES**

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.  
Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.  
Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

## **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## **ARTICLE N 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### **1. PRINCIPE**

- 1.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.2. **Dans les secteurs Nhp1, Nhp2 et Ntp uniquement**, les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. **Dans les secteurs Nhp1, Nhp2 et Ntp** et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus.

## **ARTICLE N 7** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **1. PRINCIPE**

#### **Dans tous les secteurs confondus :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

## **ARTICLE N 8** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE N 9** **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE N 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d’une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8m.  
La hauteur d’un abri léger ou d’une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

**Dans le secteurs Nhp1, Nhp2 et Nhpi uniquement:** La hauteur d’une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

Les extensions devront être réalisées dans le prolongement de la hauteur existante.

**Dans les secteurs NL146-6, NL146-6i, Npfi et Ntpi uniquement:** La hauteur d’une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 5 mètres.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

**Dans les secteurs Nhp1 et Nhp2 :** Une hauteur différente -jusqu’à 15 mètres- peut être admise pour l’extension d’une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l’extension soit en cohérence (recherche d’une harmonie d’ensemble) avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s’intègre dans son environnement. D’une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d’extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

#### **3. EXCEPTION**

Il n’est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.

## **ARTICLE N 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Généralités**

##### Intégration paysagère

Les constructions doivent s’intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu’aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d’intégration à l’environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s’insérer dans le paysage environnant.

##### Intégration architecturale

Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu’elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.



Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**Dans le secteur Nepi** : les espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables).

**1.2 Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

**1.3. Extensions de bâtiments**

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****2.1. Clôtures**Généralités

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

**Dans les secteurs Nepi, Nhpi, NL146-6i, Npi et Ntpi** : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 1m60 mètres
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage doublé de haies

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies, l'ensemble ne dépassant pas 1m80 mètres
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage doublé de haies

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

**2.2. Eléments divers**

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

**2.3. Réseaux téléphoniques**

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

**ARTICLE N 12****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
3. Pour les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, ou aux commerces, il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
5. Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
6. Pour les installations liées aux activités de loisirs et au tourisme, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

**ARTICLE N 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## ANNEXES

## LEXIQUE

*Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n’ont de signification que pour l’application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.*

**Alignement** : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

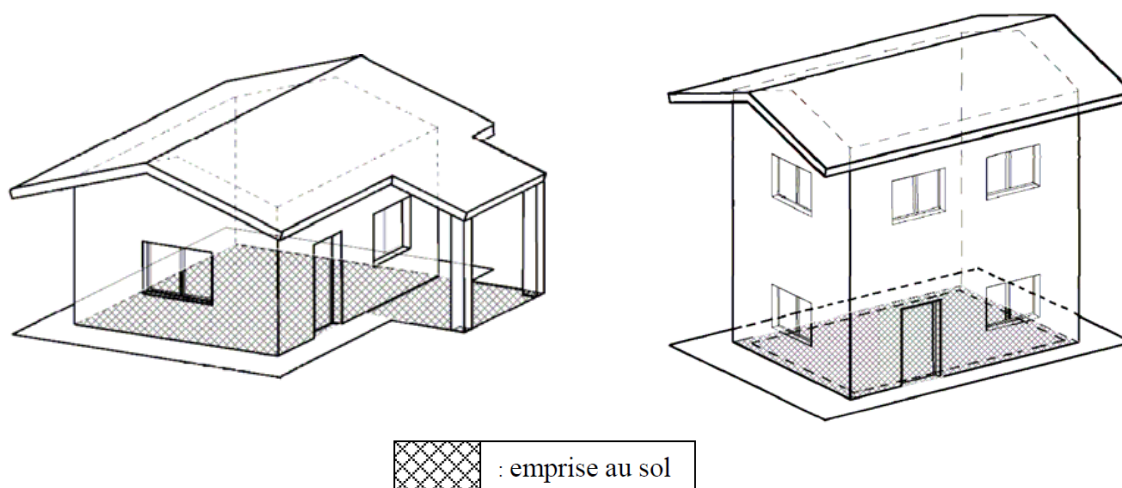
**Annexe** : Construction indépendante physiquement du corps principal d’un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

**Bâtiment** : construction ayant une fonction d’abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface de plancher.

**Commun** : cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village, et pouvant accueillir des éléments communs de la vie rurale passée tels que puits, four, pompe.

**Construction** : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ... .

**Emprise au sol** : L’emprise au sol des constructions (ES) correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (*voir schémas ci-dessous issus de la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions*).



**Extension** : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Hauteur maximale**: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

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

**Limite séparative** : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

**Limite de voie ou d'emprise publique** : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

**Logements sociaux (au regard de la loi SRU)** : Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de ce règlement (et pour le décompte des logements sociaux au regard de la loi SRU) sont les suivants :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

**Lotissement** : Il y a lotissement dès la première division en vue de construire.

**Maintenance** : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

**Restauration** : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

**Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

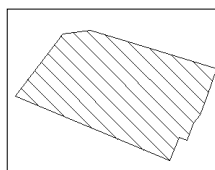
**Terrain naturel** : terrain à la date du dépôt de la demande d’autorisation d’occupation du sol.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

## LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

### II ENSEMBLES BÂTIS (PROPRIETES)

> *Propriétés remarquables*



*Propriété, Bourg, parcelle AC671 (4)*

*Propriété, Bourg, parcelle AC474 (6)*



*Propriété, Bourg, parcelle AC700 (5)*





*Propriété, Bourg, parcelle AD357 (7)*



*Propriété, Bourg, parcelle AD86 (8)*

*Bibliothèque, Bourg, parcelle AD818 (10)*



*Propriété Manoir de la Touche, parcelle F153 (15)*



*Maison de type balnéaire, le Rocher, parcelle ZX121 (21)*

*Maison de type balnéaire, le Rocher, parcelle ZX236 (22)*



*Maison de type balnéaire, le Rocher parcelle ZW80 (19)*

*Maison de type balnéaire, le Rocher ; parcelle ZW81 (20)*



*Propriété, ancienne ferme, lieu-dit la Marzelle (14)*



**II/ PETIT PATRIMOINE (PUITS, AUTRES, ...)**

*>Le petit patrimoine lié à l'eau*



*Puits, dans le Bourg, à l'angle de la rue G. Clémenceau et de la rue des Brosses (1)*



*Puits, dans le Bourg, à l'angle de la rue Voltaire et de la rue des Brosses (2)*



*Puits, dans le Bourg, à l'angle de la rue Carnot et de la rue du Marais (11)**Pont de la Pépière, dans le Marais (sur le canal de ceinture) (13)***>Autres**

*Puits, Rue de Voltaire, à l'angle des parcelles AC468 et AD657 (3)*



*Four à chaux pour la fabrication des tuiles, parcelle AD949 (9)*



*Monument symbolique « si tous les gars du Monde »,  
les Conches, parcelle YK720 (16)*



*Moulin, parcelles ZM146 et 147 (18)*

