

# ETABLES-SUR-MER

## Plan Local d'Urbanisme

# 5 - Règlement littéral

*Arrêt de projet par D.C.M. en date du 30 août 2013  
Approbation par D.C.M. en date du 7 mars 2014*

*Mis à jour suite au contrôle de légalité en mai 2014  
Modification n°1*

**SOMMAIRE**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	<u>44</u>
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	<u>1313</u>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	<u>1414</u>
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....	<u>2626</u>
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....	<u>3939</u>
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT .....	<u>4646</u>
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY .....	<u>5353</u>
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	<u>6262</u>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU .....	<u>6363</u>
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy.....	<u>7474</u>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU .....	<u>8080</u>
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AUy.....	<u>8282</u>
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AUE .....	<u>8484</u>
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	<u>8686</u>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	<u>8787</u>
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	<u>9292</u>
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT .....	<u>9393</u>
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....	<u>104104</u>
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL.....	<u>111111</u>
ANNEXE.....	<u>114114</u>
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES VILLAS BALNEAIRES ET ELEMENTS BÂTIS PATRIMONIAUX .....	<u>115115</u>
REGLEMENTATION DES VUES ET DES JOURS.....	<u>122122</u>

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'ETABLES SUR MER.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme (*art. R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme*), à l'exception des articles **d'ordre public** suivants :

- R.111-2 (**atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques**),
- R. 111-4 (**atteinte à des sites ou vestiges archéologiques**),
- R.111-15 (**atteinte à l'environnement**)
- et R.111-21 (**atteinte aux sites, paysages ou perspectives monumentales**).

b. S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du **Code de l'environnement** y compris notamment la législation sur les **Installations Classées**, les dispositions du **Code rural et de la Pêche maritime**, les **Servitudes d'Utilité Publique**, la législation relative à l'**archéologie préventive**, à la **préservation du Paysage, du Patrimoine**, etc.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés au titre des Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) ainsi que les emplacements réservés, visés aux articles L. 123-1-5, 8° et L. 123-2, b) du Code de l'Urbanisme.

### a. Les zones urbaines dites « zones U » (*C. Urb., art. R.123-5*)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

### b. Les zones à urbaniser dites « zones AU » (*C. Urb., art. R.123-6*)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (zones 1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (2AU). »

### **c. Les zones agricoles dites « zones A » (C. Urb., art. R.123-7)**

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » (C. Urb., art. R.123-8)**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

## **ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.**

### **4.1 - Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) (Article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme).**

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique (zonage) par une trame représentant un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur de ces périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme. « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. 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.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier. »*

### **Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### **4.2 - Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique (Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)**

**Haies et talus à protéger:** Les haies et talus repérés sont identifiés au règlement graphique (zonage) par des tiretés verts.

Tous travaux portant sur un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, y compris les coupes ou abattages d'arbres conduisant à l'arasement dans les haies repérées, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à déclaration préalable en mairie. L'arasement, même partiel,

d'une haie repérée donnera lieu à la mise en œuvre de mesures compensatoires sous forme de nouvelles plantations sur place ou à proximité, dans des conditions équivalentes en terme de structure (talus, muret, alignement, arbre, arbuste), de longueur, d'essences végétales et de nombre, dans le but de préserver l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Ne sont pas soumis à cette disposition, les coupes et abattages relevant de l'entretien courant des haies concernées.

### **Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)**

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique (zonage) doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir préalablement à toute destruction partielle ou totale.

### **4.3 - Les zones humides (Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme)**

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des articles L.212-3 et suivants du Code de l'Environnement, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) BAIE DE SAINT-BRIEUC (en cours d'élaboration). **Article 4 du règlement du SAGE adopté par la CLE le 6 décembre 2013 :**

**« La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :**

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

*Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD. »*

#### **4.4 – Patrimoines archéologique**

La législation sur les **découvertes archéologiques** fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal. « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00) ».*

« *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 archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.»* (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

#### **4.5 - Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

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 plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11, d) du Code de l'Urbanisme).

## DEFINITIONS

---

- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques au droit des parcelles privées.
  
- **ANNEXES** : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions, non affectées à l'habitat, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur la même unité foncière et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers, dépendances ...*
  
- **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** (*art. R.123-9 du code de l'urbanisme*) :
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - Commerce ;
  - Artisanat ;
  - Industrie ;
  - Exploitation agricole ou forestière ;
  - Fonction d'entrepôt ;
  - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces ouverts au public, qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ;
  
- **EXTENSION**: Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction sans changement de destination.
  
- **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.
  
- **LE SOMMET DE LA FAÇADE** : Le sommet de la façade correspond au point le plus haut des faces verticales du bâtiment. Cependant, les pignons, façades en attique, lucarnes en attique, ... ne sont pas prises en comptes pour déterminer les sommets des façades.
  
- **GABARIT** : Le gabarit représente le volume global d'une construction autorisée par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il est délimité par 3 éléments :
  - les façades de la construction, dont la hauteur des sommets est fixée au sein de chaque règlement de zone,
  - un volume enveloppe,
  - une hauteur maximum au point le plus haut de la construction.

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le point le plus haut et le niveau du sol naturel pris à son aplomb.

- **LIMITES SÉPARATIVES** : Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

**Limites latérales** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie, ou d'une emprise publique.

**Limites de fond de parcelles** : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

- **PIGNON** : Le pignon est une façade qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent les formes de ce comble.

- **RETRAIT** : Sauf dispositions contraires précisées par zone, la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (*articles 6,7 et 8 des règlements de zone*) s'applique à compter des éléments de construction en **saillie** de la façade, notamment les balcons, oriels, bow-windows...

- **STATIONNEMENT** : Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 mètres carrés (m<sup>2</sup>).

- **SURFACE DE PLANCHER** : Article L. 112-1 du Code de l'urbanisme.

- **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé.

- **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des véhicules. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

▪ **VOLUME ENVELOPPE AUTORISE** : Le volume enveloppe autorisé correspond au volume délimité par :

- l'intersection de deux pans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

*LA ZONE UA correspond au centre-ville “traditionnel” d’Etables sur Mer. Elle est caractérisée par une forte densité urbaine. Le bâti est majoritairement implanté à l’alignement des voies et sur les limites séparatives latérales de propriété, qualifiant le front bâti sur rue.*

*La zone UA a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d’un centre-ville, s’ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.*

*L’urbanisation de cette zone se réalise en compatibilité avec les orientations d’aménagement, en conformité avec les présentes dispositions réglementaires afférentes, le tout en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables.*

*Au moins 25 % de toute opération comptant au moins 8 logements, devront être affectés à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types **d’installations** ou **d’utilisations** du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation ;
- Toutes **activités** relevant du régime des **installations classées** pour la protection de l’environnement, soumises à **autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l’habitat humain ;
- Les **constructions** à usage **agricole** ou **industriel** ;
- L’ouverture et l’exploitation de **carrières** ;
- Les terrains aménagés pour l’accueil des **campeurs** et des **caravanes** ;
- Le **stationnement isolé** des **caravanes** et l’implantation d’**habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d’attractions** ouverts au public ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l’article UA 2 ;

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**De manière générale, les zones UA admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des voies existantes favoriseront les modes « doux » de déplacements en toute sécurité (*voiries partagées...*). Les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

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

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

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

### 6.1 – Principe

Les constructions à édifier s'implanteront à l'**alignement** ou sur la **limite d'emprise** de la voie (*en cas de voie privée*).

### 6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

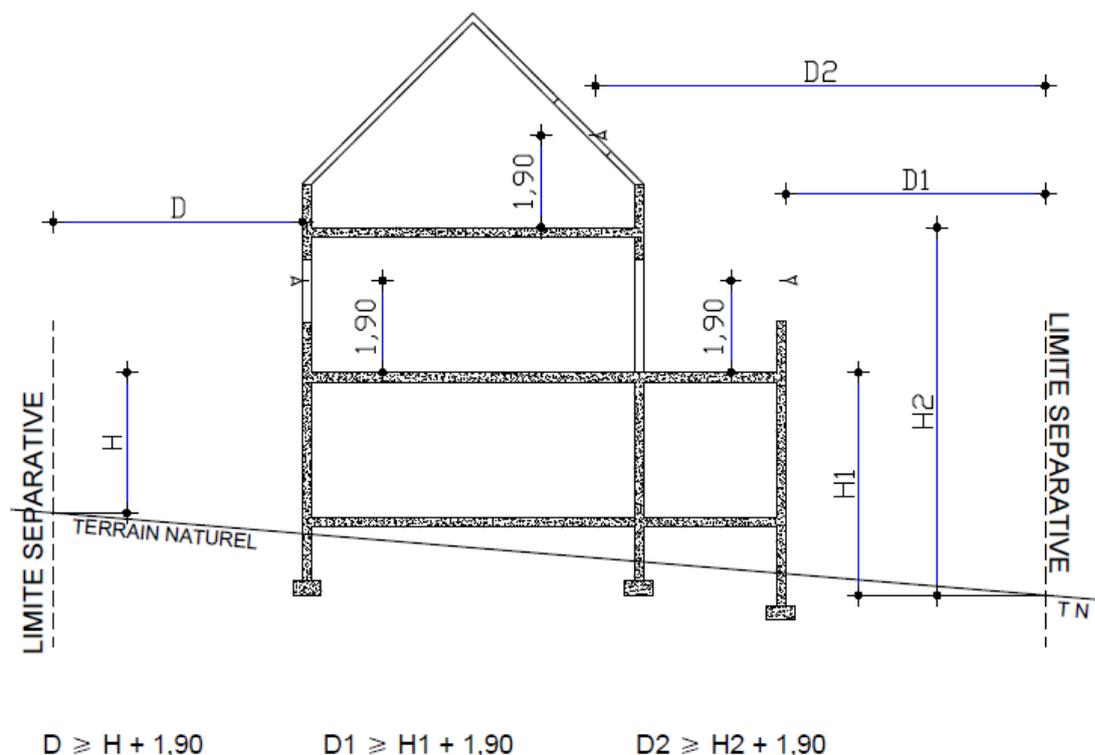
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre deux voies** : L'implantation à l'alignement pourra s'effectuer sur une seule limite ;
- Les constructions **annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;
- Lorsque le **projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;
- Pour l'**implantation des constructions en cœur d'îlot** (*parcelle « en drapeau »*) desservies seulement par un accès, l'article UA 6 ne s'applique pas ;
- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes ;
- Lorsqu'il existe en alignement de la voie un **front bâti sur rue** matérialisé par un **mur traditionnel**, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité repérée graphiquement, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 – Principe** : Les constructions doivent s'implanter **sur au moins l'une des limites séparatives latérales**. En cas de **retrait** par rapport à l'une des limites, celui-ci respectera une distance d'**au moins 3 m**.

En outre, dans le cas de **vues** sur fonds voisins, la distance D comptée horizontalement à 1.90 mètres de tout point de plancher, balcon ou terrasse accessible permettant les vues directes à la limite séparative qui leur fait

face, doit être égale ou supérieure à la différence d'altitude H, mesurée entre le niveau du sol au droit de la limite séparative et le niveau du plancher ou surface accessible d'où peut s'exercer la vue, augmentée de 1.90 mètres.



Voir schéma complémentaire en Annexes

## 7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la **reconstruction après sinistre**, sont admises dans la **continuité des emprises existantes** de ces constructions ;

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s’inscrire à l’intérieur d’un **volume enveloppe** déterminé par :

- l’intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d’intersection précité.

HAUTEUR DES FAÇADES ( <i>hors pignon</i> )	HAUTEUR MAXIMALE
<b>12 m</b>	<b>16 m</b>

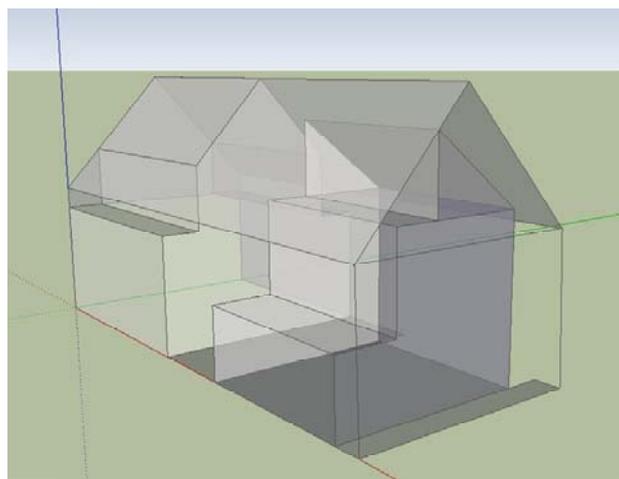
Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n’excédera pas **0,60 m** de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

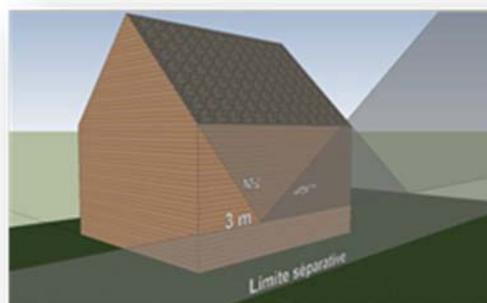
Peuvent excéder du volume ainsi défini, les cheminées, les cages d’escaliers ou d’ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**Exemple illustratif de constructions à l’intérieur du volume enveloppe >>**

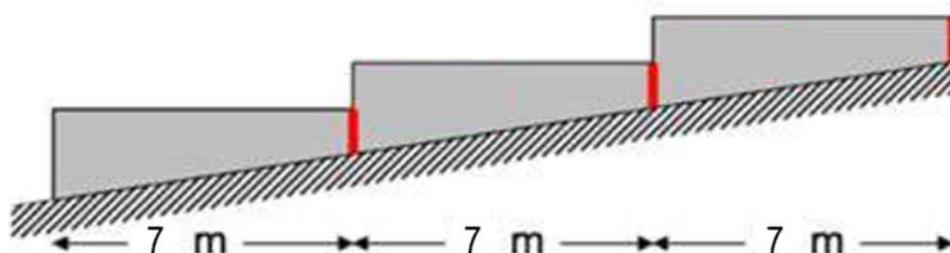


Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d’une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

**Exemple illustratif de la règle >>**



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise sur chaque façade de la construction par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



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

### 11 - 1 - Généralités

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages qui devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En règle générale, les niveaux d'implantation des constructions devront être supérieurs au niveau des voies.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

### 11- 2 – Clôtures

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d'Urbanisme – Règlement littéral -

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les clôtures devront être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques et leur création devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

**Les clôtures éventuelles sur rue** seront constituées par, soit :

- un mur plein en maçonnerie de moellons (*pierres d'origine locale de préférence*), d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m ;
- un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,70 m ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,70 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

**Dans les secteurs où la pierre est dominante**, les clôtures éventuelles sur rue seront constituées par, soit :

- le maintien de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (*forme, hauteur et nature des pierres*) ;
- de murs pleins avec parement maçonné en pierre du pays côté "voie publique" d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un grillage à l'intérieur de la propriété, doublé ou non d'une haie vive implantée entre le grillage et l'espace public, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,70 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

**Les clôtures éventuelles en limite séparative et en fond de parcelles** seront constituées par, soit :

- un mur plein en maçonnerie de moellons, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m ;
- un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d’Urbanisme – Règlement littéral -  
hauteur maximale de 1,80 m ;

- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

### **11- 3 – Les villas balnéaires**

Les constructions dites « villas balnéaires » repérées au règlement graphique (zonage) doivent respecter, en outre, le cahier de prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le traitement de surface des aires de stationnement restera perméable de préférence. En cas de revêtement imperméable, les eaux de ruissellement devront être dirigées et traitées en priorité sur la parcelle privative et seul le trop-plein sera dirigé vers le réseau public de collecte des eaux de pluie.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (*utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends*).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

Il sera exigé

- par logement individuel : au moins 2 places de stationnement
- pour les logements collectifs : au moins 1,5 place de stationnement par logement et une place banalisée « visiteur » pour 3 logements.

En cas d'évolution d'une construction existante (*extension, changement de destination, réhabilitation, ...*) le stationnement existant devra être maintenu.

## **ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L’implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s’adapter aux plantations d’essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d’essences bocagères locales variées, s’implanteront en accompagnement de l’intégration paysagère des constructions.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l’article L. 123-1-5 du Code de l’urbanisme, ne doivent pas compromettre l’existence et la pérennité de l’entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l’objet d’une déclaration préalable en mairie.

De manière générale, les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou le stationnement devront être conservées en pleine terre permettant l’infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d’essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d’eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu’elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d’énergie positive.

L’approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l’occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d’énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s’ils existent...

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d’Urbanisme – Règlement littéral -

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (*voiries...*) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à **très haut débit** en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

*La zone UB correspond aux extensions plus récentes du centre-bourg, majoritairement sous forme pavillonnaire. La densité y est plus relative en raison de bâtiments plus bas et implantés plutôt en retrait de l'alignement des voies et des limites de parcelles.*

*Les zones UB ont vocation à demeurer des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.*

*L'urbanisation des zones se réalise en compatibilité avec les orientations d'aménagement, en conformité avec les présentes dispositions réglementaires afférentes, le tout en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

*Au moins 25 % de toute opération comptant au moins 8 logements, devront être affectés à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

*La zone UB comprend un secteur UBr correspondant aux espaces proches du rivage, au sens de la loi « littoral » pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent, suivant l'objet des articles du présent règlement.*

*Sauf cas particulier, les terrains issus de division en propriété ou en jouissance, destinés à être bâtis par des constructions à usage d'habitat individuel, devront comporter une densité de 22 logements à l'hectare, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.*

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types **d'installations** ou **d'utilisations** du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles** avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes **activités** relevant du régime des **installations classées** pour la protection de l'environnement, soumises à **autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage **agricole** ou **industriel** ;
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil des **campeurs** et des **caravanes** ;

PRIGENT & Associés

- Le **stationnement isolé des caravanes** et l'implantation **d'habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d'attractions** ouverts au public ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, les zones UB admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les **exhaussements et affouillements du sol** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### 3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité (voiries partagées...). Les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

La création de nouveaux accès privés au droit de la route départementale n° 786 est interdite.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l'aptitude des sols et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du dispositif. A défaut, un prétraitement des effluents produits, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, sera exigé au pétitionnaire. En présence du réseau collectif, le raccordement est obligatoire.

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

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

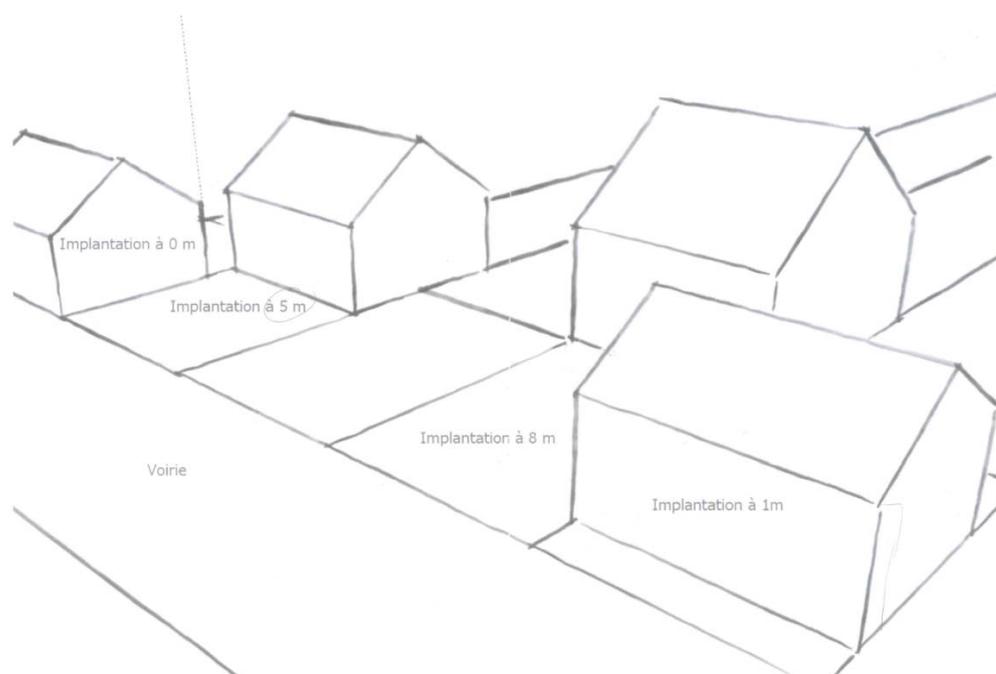
*Article non réglementé.*

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

### 6.1 – Principe :

A défaut d'indications graphiques, la construction s'implantera :

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
- Avec un retrait maximum de 8 mètres depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.



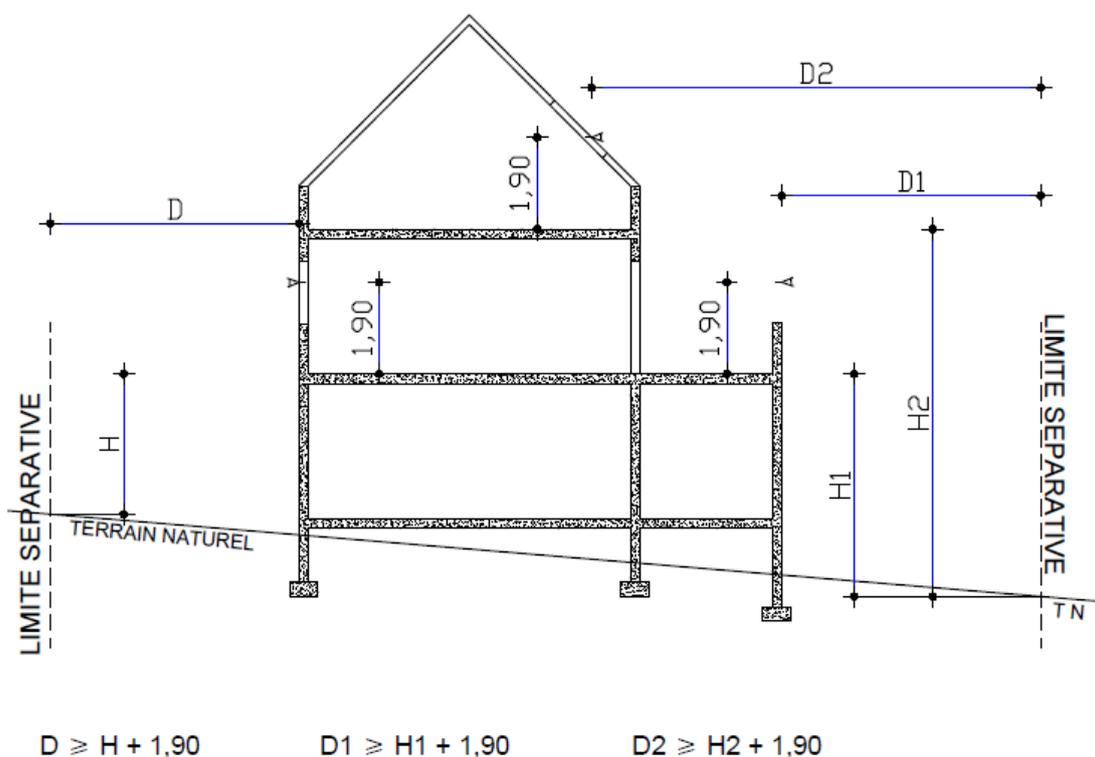
## **6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre deux voies** : La règle d'implantation s'effectuera par rapport à une seule limite d'alignement, de préférence celle par laquelle se fait l'accès à la parcelle ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une **construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;
- Pour **l'implantation des constructions en cœur d'îlot** desservies seulement par un **accès**, l'article UB 6 ne s'applique pas ;
- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes ;

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

**7.1 – Principe** : Les constructions peuvent s’implanter **sur la limite séparative**, ou bien en retrait de celle-ci d’au moins **3 m**.

Dans le cas de **vues** sur fonds voisins, la distance **D** comptée horizontalement à 1.90 mètres de tout point de plancher, balcon ou terrasse accessible permettant les vues directes à la limite séparative qui leur fait face, doit être égale ou supérieure à la différence d'altitude **H**, mesurée entre le niveau du sol au droit de la limite séparative et le niveau du plancher ou surface accessible d'où peut s'exercer la vue, augmentée de 1.90 mètres.



*Voir schéma complémentaire en Annexes*

### 7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d’approbation du PLU, dont l’implantation n’est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé par :

- l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtiage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

	HAUTEUR DES FAÇADES ( <i>hors pignon</i> )	HAUTEUR MAXIMALE
<b>UB</b>	<b>8 m</b>	<b>12 m</b>
<b>UBr</b>	<b>4 m</b>	<b>8 m</b>

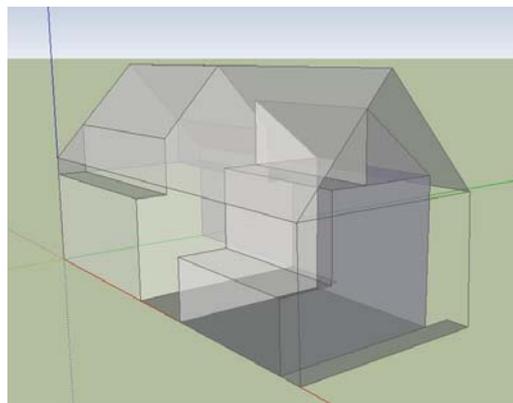
Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas **0,60 m** de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

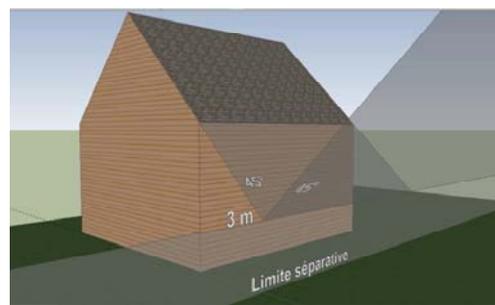
**Exemple illustratif de constructions à l'intérieur du volume enveloppe >>**



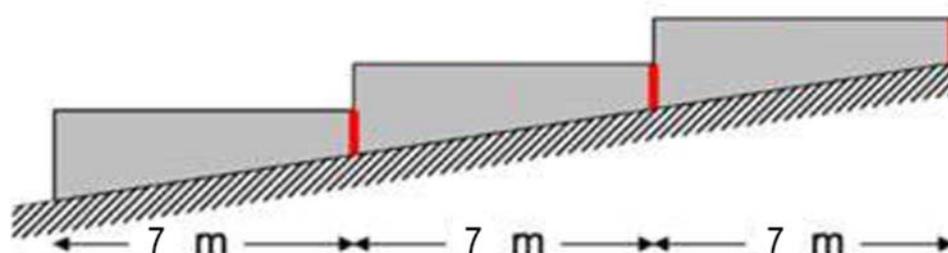
Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle\*, la **hauteur** des constructions ne deva **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple **illustratif** de la règle

>>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise sur chaque façade de la construction par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



**10.3 – Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

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

### 11 - 1 - Généralités

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages qui devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En règle générale, les niveaux d'implantation des constructions devront être supérieurs au niveau des voies.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

## **11- 2 – Clôtures**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**Les clôtures éventuelles sur rue** seront constituées par, soit :

- un mur plein en maçonnerie de moellons, d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m ;
- un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,70 m ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,70 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

**Dans les secteurs où la pierre est dominante**, les clôtures éventuelles sur rue seront constituées par, soit :

- le maintien de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (*forme, hauteur et nature des pierres*) ;
- de murs pleins avec parement maçonné en pierre du pays côté "voie publique" d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- un grillage à l'intérieur de la propriété, doublé ou non d'une haie vive implantée entre le grillage et l'espace public, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout

n'excédant pas 1,70 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

**Les clôtures éventuelles en limite séparative et en fond de parcelles** seront constituées par, soit :

- un mur plein en maçonnerie de moellons, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m ;
- un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

### **11- 3 – Les villas balnéaires**

Les constructions dites « villas balnéaires » repérées au règlement graphique (zonage) doivent respecter, en outre, le cahier de prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable de préférence. En cas de revêtement imperméable, les eaux de ruissellement devront être dirigées et traitées sur la parcelle privative et non vers le réseau public de collecte des eaux de pluie.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (*utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends*).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

**Il sera exigé:**

- **Construction à usage d'habitat individuel** : au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au moins 2 places par logement ;
- **pour les logements collectifs** : au moins 1,5 place de stationnement par logement et une place banalisée « visiteur » pour 3 logements.
- **Construction à usage de commerce** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup> ;
- **Construction à usage de bureau** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Construction à usage artisanal** : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (*les restaurants seuls sont assimilés à des commerces*) ;

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

De manière générale surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

**Pour les opérations d'ensemble** (*notamment lotissements et permis groupés visés à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme*) d'au moins 5 logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au minimum **20 %** d'espaces verts participant à la composition urbaine de qualité. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour

enfants, les ouvrages de rétention des eaux pluviales et les aires de stationnement non imperméabilisées.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les aires de stationnement, les cheminements piétons/cycles, accès... devront être réalisés en matériaux perméables chaque fois que possible et dans le respect de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**A l'unité foncière**, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront **20 %** au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (*y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés*).

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à **très haut débit** en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

*La zone UE est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions publiques ou d'intérêt collectif, notamment les équipements sportifs et de loisirs, scolaires....*

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Les constructions à usage **agricole** ;
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les **aires de camping et de caravanning** ;
- Le **stationnement isolé des caravanes** et l'implantation **d'habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d'attractions** ouverts au public ;

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**De manière générale, les zones UE admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les **constructions à usage d'habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction** de bâtiments, détruits à la suite d'un **sinistre**. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

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

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue

d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article non réglementé.*

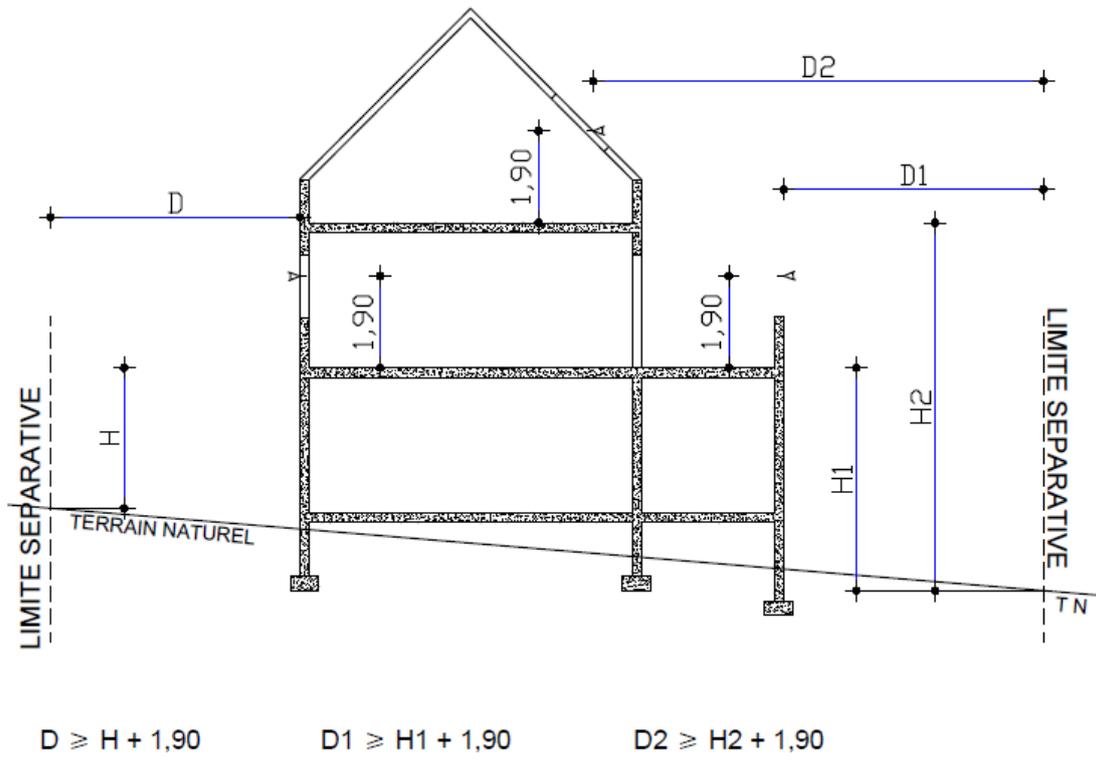
## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m ;

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent **s'implanter sur la limite séparative** ou bien **en retrait d'au moins 5 m**.

Dans le cas de **vues** sur fonds voisins, la distance D comptée horizontalement à 1.90 mètres de tout point de plancher, balcon ou terrasse accessible permettant les vues directes à la limite séparative qui leur fait face, doit être égale ou supérieure à la différence d'altitude H, mesurée entre le niveau du sol au droit de la limite séparative et le niveau du plancher ou surface accessible d'où peut s'exercer la vue, augmentée de 1.90 mètres.



Voir schéma complémentaire en Annexes

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

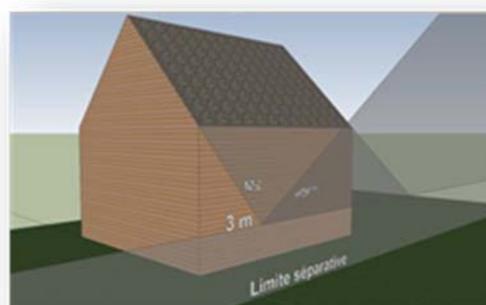
Article non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

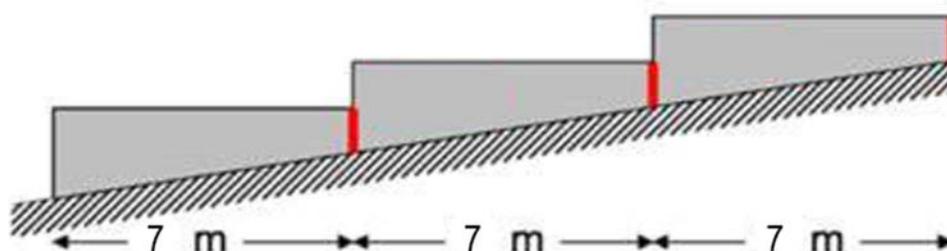
La hauteur des constructions ne devra pas excéder **14 m** au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux, **à l'exception** des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction ainsi que les éoliennes.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle<sup>®</sup>, la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple **illustratif** de la règle2 >>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise sur chaque façade de la construction par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **11 - 1 - Généralités**

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*).

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### **11- 2 – Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

## **ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

## **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d'Urbanisme – Règlement littéral -  
entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

#### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

*La zone UT est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires à l’hébergement touristique et de plein air (camping, caravaning, parc résidentiel de loisirs...).*

### ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage **agricole** ;
- L’ouverture et l’exploitation de **carrières** ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l’article UT 2 ;
- Les **parcs d’attractions** ouverts au public ;

### ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les **constructions à usage d’habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des installations et équipements implantés dans la zone ;
- Les **constructions, installations et équipements d’intérêt collectif**, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone (*sanitaires, bâtiment d’accueil et de réception, restaurant, alimentation...*) ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** indispensables à l’implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

### ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. – Conditions d’accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d’accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

## ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

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

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.2.2. - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## **ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

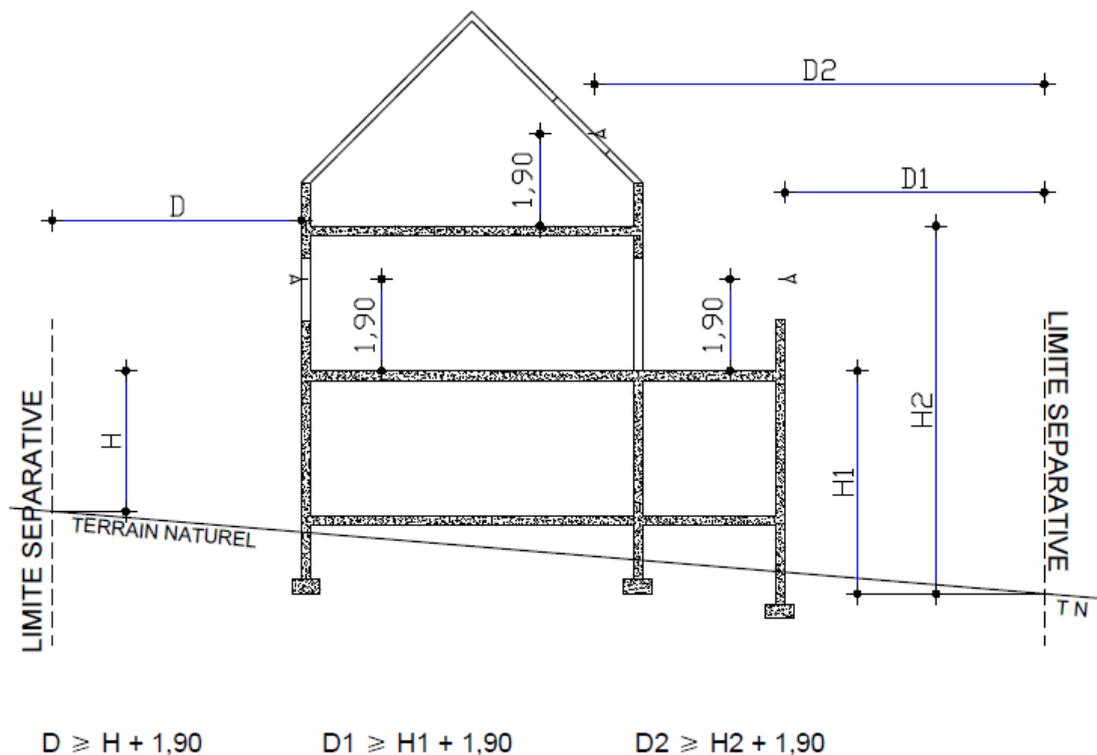
## **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

## **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 – Principe** : Les constructions peuvent s'implanter **sur la limite séparative**, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **3 m**.

Dans le cas de **vues** sur fonds voisins, la distance D comptée horizontalement à 1.90 mètres de tout point de plancher, balcon ou terrasse accessible permettant les vues directes à la limite séparative qui leur fait face, doit être égale ou supérieure à la différence d'altitude H, mesurée entre le niveau du sol au droit de la limite séparative et le niveau du plancher ou surface accessible d'où peut s'exercer la vue, augmentée de 1.90 mètres.



Voir schéma complémentaire en Annexes

### 7.3 – Règles alternatives aux dispositions de principe :

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d’approbation du PLU, dont l’implantation n’est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

### ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s’implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l’utilisation de dispositifs de captation solaire.

### ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

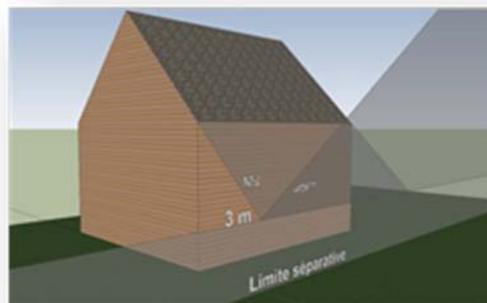
Article non réglementé.

### ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

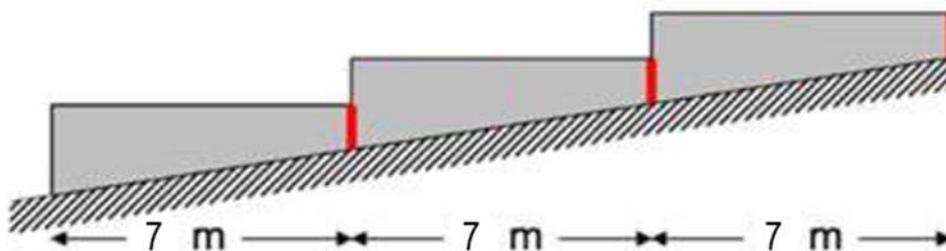
La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6,50 m** au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle , la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple **illustratif** de la règle >>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise sur chaque façade de la construction par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **11 - 1 - Généralités**

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### **11- 2 – Clôtures**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

## **ARTICLE UT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

### **ARTICLE UT 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

### **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

## **ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

**ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

*La zone UY est une zone urbaine d'activités destinée à accueillir les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.*

### ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour tous les secteurs :

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage **agricole** ;
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l'article UY 2 ;
- Les **aires de camping et de caravanning** ;
- Le **stationnement isolé des caravanes** et l'implantation **d'habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d'attractions** ouverts au public ;

### ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les **constructions à usage d'habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction** de bâtiments, détruits à la suite d'un **sinistre**. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

La création de nouveaux accès à la RD 786 est interdite.

## ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

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

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## **ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Principe :** A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées **en retrait de 5 m au moins de l'alignement**, limite d'emprise des voies ou emprise publique ;

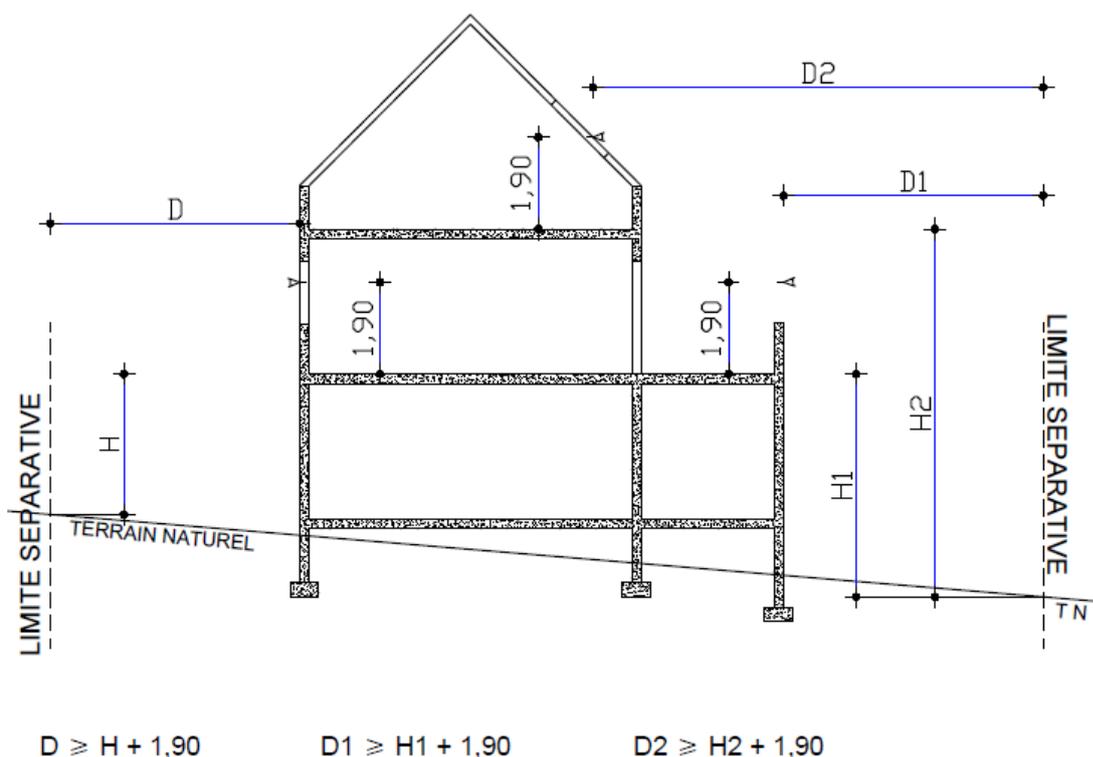
### 6.3 - Règle alternative aux dispositions ci-dessus :

Peuvent être implantés, dans les marges de recul définies ci-dessus, des constructions de service public ou d'intérêt collectif de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent **s'implanter sur la limite séparative** (sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu en cas de mitoyenneté), ou bien **en retrait d'au moins 5 m**.

Dans le cas de **vues** sur fonds voisins, la distance D comptée horizontalement à 1.90 mètres de tout point de plancher, balcon ou terrasse accessible permettant les vues directes à la limite séparative qui leur fait face, doit être égale ou supérieure à la différence d'altitude H, mesurée entre le niveau du sol au droit de la limite séparative et le niveau du sol ou surface accessible d'où peut s'exercer la vue, augmentée de 1.90 mètres.



Voir schéma complémentaire en Annexes

## ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

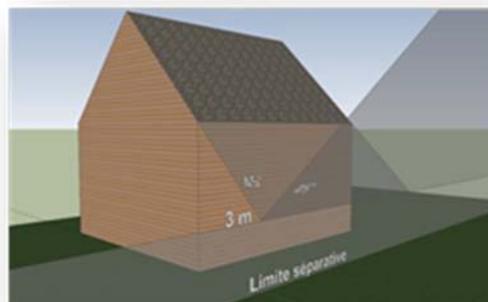
L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la surface du terrain assiette du projet.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

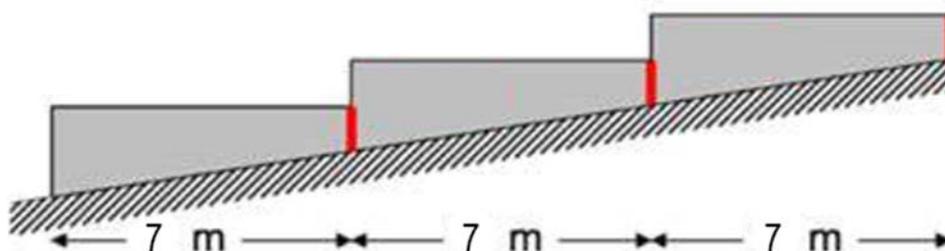
La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux, **à l'exception** des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*), ainsi que les éoliennes.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle\*, la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple **illustratif** de la règle>>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise sur chaque façade de la construction par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



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

### 11 - 1 - Généralités

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

**Les publicités et enseignes devront systématiquement être intégrées au bâti sans dépasser les volumes ou gabarit de celui-ci.**

La recherche de « l'effet vitrine » ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité des entrées de ville et des espaces publics.

## **11- 2 – Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

## **ARTICLE UY 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : il doit être réalisé

une place de stationnement au moins pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Chaque fois que possible, les stationnements, pourront être mutualisés entre les activités et la destination des constructions, en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire.

- Pour les constructions à usage commercial : il doit être réalisé une surface affectée au stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

## **ARTICLE UY 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

En tout état de cause 20% de la surface totale de la parcelle devra être plantée et traités en espaces verts.

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

## **ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées. Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment. Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

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

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

*La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.*

*Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

*Rappel : Au moins 25 % du nombre de logements créés dans la zone, devront être affectés à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.
- Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve

**cumulativement :**

- ✓ de respecter un **aménagement cohérent de l'ensemble de la zone**, suivant le présent règlement ainsi que les **orientations d'aménagements** afférentes ;
  - ✓ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers, etc.*) ; ;
  - ✓ que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements.

## ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies en impasse ne desserviront pas plus de 5 logements.

- Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité (voiries partagées...) ou bien les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

## ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être

autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

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

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

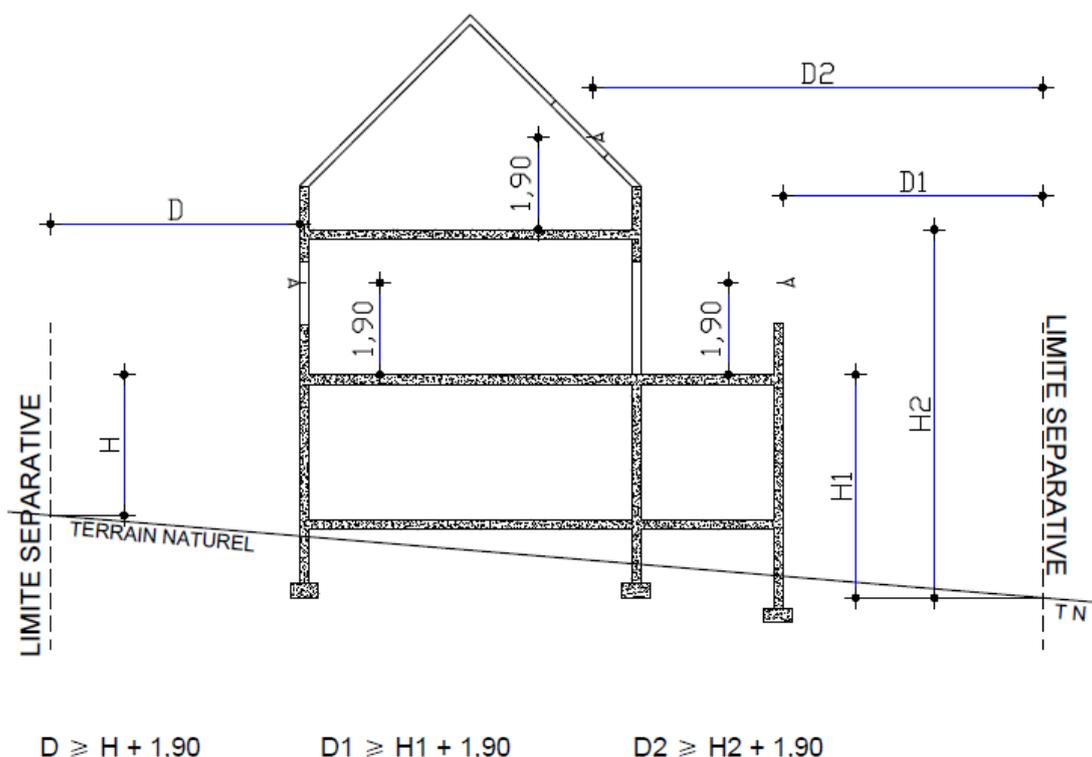
A défaut d'indications graphiques et quoi qu'il en soit dans le **respect des orientations d'aménagement**

**applicables** à la zone concernée, les **constructions s’implanteront** et à l’alignement ou en retrait d’1 m au moins.

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

**7.1 – Principe :** A défaut d’indications graphiques et quoi qu’il en soit dans le respect des orientations d’aménagement applicables à la zone concernée, les constructions peuvent s’implanter sur la limite séparative, ou bien en retrait de celle-ci d’au moins **2 m**.

Dans le cas de **vues** sur fonds voisins, la distance D comptée horizontalement à 1.90 mètres de tout point de plancher, balcon ou terrasse accessible permettant les vues directes à la limite séparative qui leur fait face, doit être égale ou supérieure à la différence d’altitude H, mesurée entre le niveau du sol au droit de la limite séparative et le niveau du plancher ou surface accessible d’où peut s’exercer la vue, augmentée de 1.90 mètres.



*Voir schéma complémentaire en Annexes*

**7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **constructions de service public ou d’intérêt collectif** s’implanteront en limite ou en retrait d’1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s’implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l’utilisation de dispositifs de captation solaire.

### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s’inscrire à l’intérieur d’un volume enveloppe déterminé par :

- l’intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d’intersection précité.

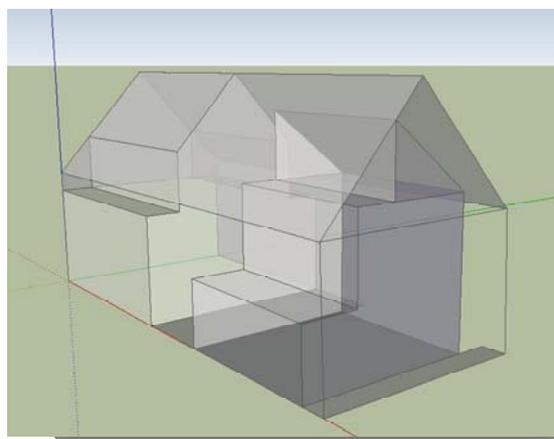
ZONES	HAUTEUR DES FAÇADES ( <i>hors pignon</i> )	HAUTEUR MAXIMALE ( <i>faîtage ou autre</i> )
1AU	8 m	12 m
1AUBr	4 m	8 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n’excédera pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

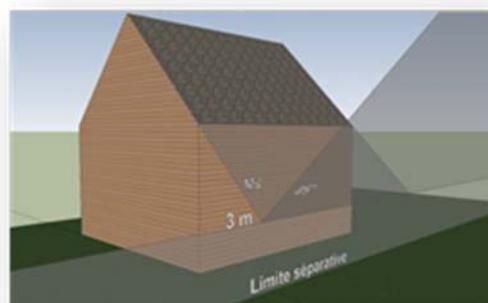
Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d’escaliers ou d’ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.



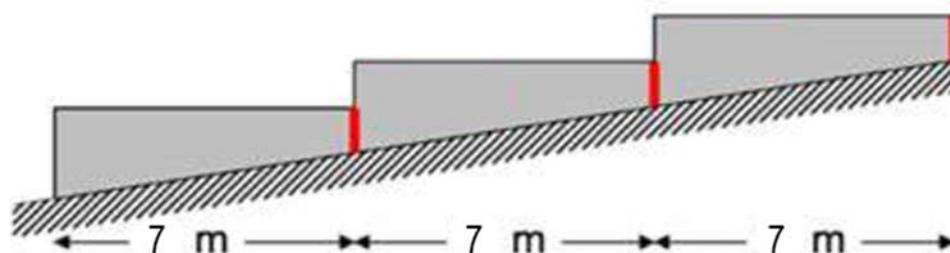
Exemple **illustratif** de constructions à l’intérieur du volume enveloppe >>

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle \*, la hauteur des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d’une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.



Exemple **illustratif** de la règle >>

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise sur chaque façade de la construction par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



**10.2 – Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

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

### 11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (bois, terre, pierre locale, ardoise, ...). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

## **11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes**

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux et symétriques appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, bois ou d'aspect le plus similaire. Pour une bonne insertion, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront couvrir la totalité du versant de toiture exposé.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

## **11- 3 – Clôtures**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**Les clôtures éventuelles sur rue** seront constituées par, soit :

- un mur plein en maçonnerie de moellons, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m ;
- un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie présentant au moins 20% de jour, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'un dispositif à claire voie présentant au moins 20% de jour, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- un dispositif à claire voie présentant au moins 20% de jour, et n'excédant pas 1,50 m ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,50 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

**Dans les secteurs où la pierre est dominante**, les clôtures éventuelles sur rue seront constituées par, soit :

- le maintien de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (*forme, hauteur et nature des pierres*) ;
- de murs pleins avec parement maçonné en pierre du pays côté "voie publique" d'une hauteur maximale d'1,50 m ;
- un grillage à l'intérieur de la propriété, doublé ou non d'une haie vive implantée entre le grillage et l'espace public, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,50 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris

**Les clôtures éventuelles en limite séparative et en fond de parcelles** seront constituées par, soit :

- un mur plein en maçonnerie de moellons, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m ;
- un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

Il sera exigé :

- Construction à usage d'habitation : il est exigé au moins 1 place par logement ;
- Construction à usage de commerce : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup> ;
- Construction à usage de bureau : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Construction à usage artisanal : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (les restaurants seuls sont assimilés à des commerces) ;

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET**

## **DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers, s'il y a lieu.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Pour les opérations d'ensemble (notamment lotissements et permis groupés visés à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au minimum 20 % d'espaces verts. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants et les aires de stationnement non imperméabilisées.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

A l'unité foncière, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés).

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (*voiries...*) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy

*La zone 1 AUy est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, destinés aux activités de bureau, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain et la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.*

*Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

### ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AUy 2 suivant.
- Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

### ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :**

- ✓ de respecter un **aménagement cohérent de l'ensemble de la zone**, suivant le présent règlement ainsi que les **orientations d'aménagements** afférentes ;
- ✓ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers, etc.*) ; **-Les zones d'une superficie inférieure à 0,5 hectares (5000 m<sup>2</sup>), doivent être urbanisée en une seule opération ;**

- ✓ que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;

**L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants** ainsi que l'édification **d'annexes**, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements

### **ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies en impasse ne desserviront pas plus de 5 logements.
- Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité (voiries partagées...) ou bien les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

### **ARTICLE 1AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

#### **ARTICLE 1AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indications graphiques et quoi qu'il en soit dans le **respect des orientations d'aménagement applicables** à la zone concernée, les **constructions s'implanteront et à l'alignement ou en retrait d'1 m au moins**.

#### **ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 – Principe :** A défaut d'indications graphiques et quoi qu'il en soit dans le respect des orientations d'aménagement applicables à la zone concernée, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **2 m**.

**7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

#### **ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS les unes PAR RAPPORT AUX autres Sur une même propriété**

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

#### **ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux, **à l'exception** des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...), ainsi que les éoliennes.

#### **ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **11 - 1 - Généralités**

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

**Les publicités et enseignes devront systématiquement être intégrées au bâti sans dépasser les volumes ou gabarit de celui-ci.**

La recherche de « l'effet vitrine » ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité des entrées de ville et des espaces publics.

## **11- 2 – Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

## **ARTICLE 1AUJ 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : il doit être réalisé une place de stationnement au moins pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Chaque fois que possible, les stationnements, pourront être mutualisés entre les activités et la destination des constructions, en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire.

- Pour les constructions à usage commercial : il doit être réalisé une surface affectée au stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

## **ARTICLE 1AUJ 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.*

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

En tout état de cause 20% de la surface totale de la parcelle devra être plantée et traités en espaces verts.

#### **ARTICLE 1AUJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUJ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

#### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

### **ARTICLE 1AUY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (*voiries...*) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU**

**Les zones 2 AU sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle à court terme.**

**Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- Tous types d'installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;

### **ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 5**

*Articles non réglementés.*

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

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

## **ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 16**

*Articles non réglementés.*

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AUy**

Les zones 2AUy sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle, destinée aux activités artisanales, commerciales ou de services, à court terme.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE 2AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AUy 2.

### **ARTICLE 2AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

### **ARTICLE 2AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

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

Sans objet

### **ARTICLE 2AUy 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AUE**

Les zones 2AUE sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle, destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à court terme.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AUE 2.

### **ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- Tous types d'installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;

### **ARTICLE 2AUE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

### **ARTICLE 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

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

Sans objet

### **ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AUE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

Sans objet

**ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

*Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*En outre, les bâtiments agricoles traditionnels en pierre ou en terre ou bien en maçonnerie locale dignes d'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 agricole.*

### **Rappel**

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte aux éléments de paysage (haies bocagères, bois, ...) repérés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, est soumis à déclaration préalable.
- Les bâtiments repérés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article A2 suivant.

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

- Les **constructions** (autres que les habitations) et **installations** liées et nécessaires à l'**exploitation agricole**, dans le respect des principes d'implantation de la loi « littoral » (**article L121-8 du code de l'urbanisme**) ;
- Les **constructions et leurs extensions mesurées**, à usage d'**habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et sous réserve que ces constructions s'implantent à l'intérieur du périmètre bâti des exploitations agricoles concernées
- En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de

fonction ne pourra être autorisée que concomitamment ou successivement à la réalisation des bâtiments d'exploitation ;

- Les **annexes** (*garages, abris de jardins, piscines...*) liées au logement de fonction, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et dans les conditions fixées par les articles A8, A9 et A10 suivants ;
- Les **changements de destination** et **extensions limitées** des **constructions existantes**, en pierre notamment, représentatives du patrimoine local, destinées aux activités exercées par un exploitant agricole, dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, telles que les activités d'accueil touristique et de diversification (*gîtes ruraux, chambres d'hôtes, production d'énergie, ...*) et dès lors qu'elles sont situées dans le respect du principe de réciprocité prévu par l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les **affouillements** et **exhaussements** du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées en zone A ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, voirie, ...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, dans le respect du principe de continuité de la loi littoral (article L146-4 du code de l'urbanisme);

**De plus, sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole (notamment respect du principe de réciprocité prévu par l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime) et les corridors écologiques ou sites sensibles, ainsi qu'en tenant compte du risque d'inondation, s'il y a lieu, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'**extension limitée** des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des principes de la loi littoral (article R121-5) et des dispositions prévues par l'article A 9 et A10 ci-après, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et à condition que le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.-
- **Les annexes (y compris les piscines) accolées aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à conditions :**
  - de ne pas créer de logements supplémentaires
  - de respecter les dispositions prévues aux articles A9 et A10 ci-après.
  - que le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.-

- Les **abris pour animaux** réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère ;

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### **Voirie**

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoiront les mesures compensatoires appropriées.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou par un forage respectant la réglementation sanitaire en vigueur

### ***Assainissement***

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l'aptitude des sols et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du dispositif. A défaut, un

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d'Urbanisme – Règlement littéral –  
prétraitement des effluents produits, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, sera exigé au  
pétitionnaire.

### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière alternative à l'imperméabilisation systématique des sols. Ils devront ainsi privilégier l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques.

Si la nature du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées vers le réseau public s'il existe, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

### **Réseaux divers**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Les coffrets de branchements situés sur le domaine privé devront être implantés de manière à en réduire l'impact sur le paysage (intégration à la clôture, dans un muret ou dans la construction.).

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles sanitaires en vigueur.

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

*Les règles prévues par cet article s'appliquent en outre à chaque terrain issu d'une division (cf. article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme).*

*De manière générale, les constructions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.*

- **Principe :** En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de **5 m** minimum pour l'**habitat** et **10 m** au moins pour les **autres bâtiments**, à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.
  
- **Règles alternatives au principe ci-dessus :**
  - Les **extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;
  
  - Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1 m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les règles prévues par cet article s'appliquent en outre à chaque terrain issu d'une division (cf. article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme).

De manière générale, les constructions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

- **Principe :** Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins **3 m**.
  
- **Règles alternatives au principe ci-dessus :**
  - Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;
  
  - Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

De manière générale, les constructions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale et cumulée des **annexes** (*garages, abris de jardin ...*) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> ;

L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation** ne devra pas donner lieu à la création d'un nouveau logement (*supplémentaire*) ;

L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation** ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

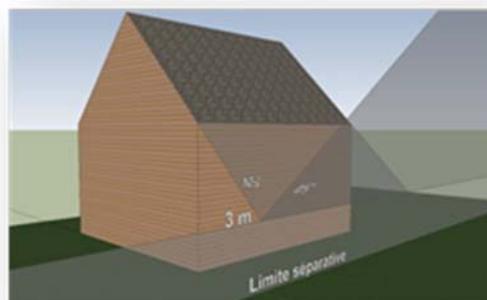
La hauteur des **habitations**, mesurée à partir du sol naturel est limitée à **6,00 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **11 m** au faîtage, s'il existe.

La hauteur des **annexes** du logement de fonction est limitée à **4 m** de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

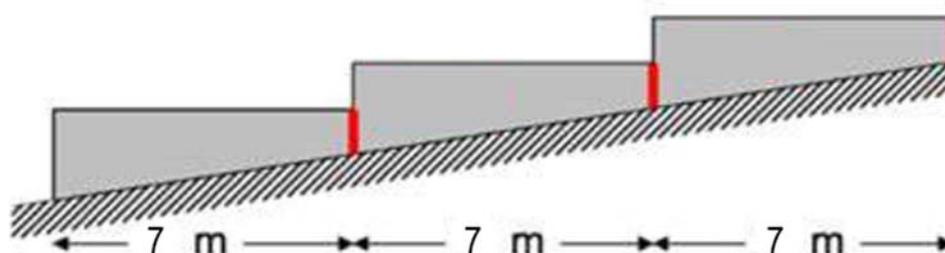
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité de la hauteur du bâtiment initial.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle\*, la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple **illustratif** de la règle UB>>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



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

### 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables,

recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

## **2 - Aspect des constructions liées à l'exploitation agricole**

Les bâtiments techniques agricoles seront de formes et de volumes simples.

Les couleurs des bardages et toitures seront de teinte neutre et foncée. Le blanc et les couleurs claires sont interdits.

## **3 - Aspect des constructions liées aux habitations :**

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment. Ainsi, les ouvertures seront plus importantes et/ou nombreuses en façade sud et inversement en façade nord.

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, bois ou d'aspect le plus similaire.

Les toitures plates ou terrasses seront conçues de manière à permettre leur végétalisation et au moins la rétention ou collecte des eaux pluviales.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

## **4 - Clôtures :**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,50 m. Leurs couleurs seront de teinte neutre et foncée. Le blanc et les couleurs claires sont interdits. Les soubassements en béton ainsi que les plaques-béton

Les murets de pierre, de mise en œuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance des hameaux ou villages traditionnels locaux et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT

*Les secteurs NT ont vocation à accueillir les installations et équipements liés et nécessaires à l'hébergement touristique et de plein air.*

### ARTICLE NT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article NT 2 suivant.

### ARTICLE NT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, , les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations et équipements** liées et nécessaires aux activités d'hébergement touristiques et de loisirs ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les **installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

### ARTICLE NT 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Voirie**

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en oeuvre non imperméables (*chaussées drainantes ou réservoirs, ...*), accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en tout sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoieront les mesures compensatoires appropriées.

## **ARTICLE NT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau public d'adduction d'eau .

### ***Assainissement***

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l'aptitude des sols. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

#### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière alternative à l'imperméabilisation systématique des sols. Ils devront ainsi privilégier l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques.

Si la nature du sol est inadapté à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées vers le réseau public s'il existe, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

#### ***Réseaux divers***

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

## ARTICLE NT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

## ARTICLE NT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Non réglementé.*

## ARTICLE NT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

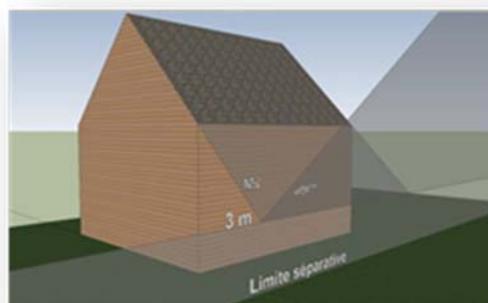
Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou les activités devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

## ARTICLE NT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

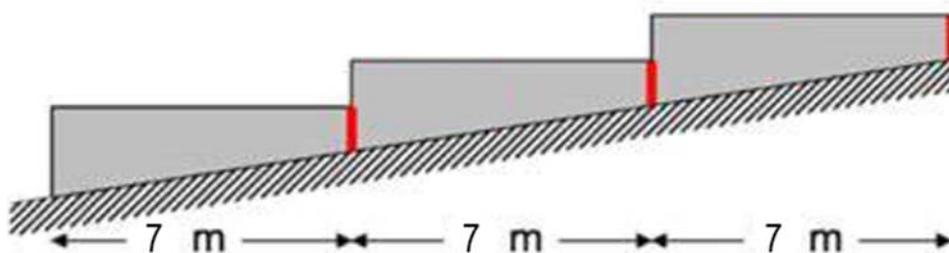
La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle<sup>\*</sup>, la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple ***illustratif*** de la règle >>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 7 mètres de longueur dans le sens de la pente.



## **ARTICLE NT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les installations ou équipements seront conçus de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible.

L'aspect extérieur des installations et équipements devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet d'installation et d'équipement devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante.

## **ARTICLE NT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

## **ARTICLE NT 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composés d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

#### **ARTICLE NT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

#### **ARTICLE NT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

#### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

#### **ARTICLE NT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé.*

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

*Sont classés en zone N les secteurs de la commune à préserver strictement en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ils correspondent aux grandes entités paysagères et environnementales sensibles telles que les vallées de cours d’eau, les grands espaces boisés, les zones humides et continuités écologiques, les zones inondables hors secteurs urbanisés.*

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l’exception de celles visées à l’article N 2 suivant.

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

Sont admis sous réserve d’une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l’environnement, en veillant aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l’accueil ou à l’information du public, lorsqu’ils sont nécessaires à la gestion ou à l’ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d’intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s’applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

De plus, sont admises, sous réserve d’une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l’environnement, de ne pas compromettre l’exploitation agricole (*notamment respect du principe de réciprocité prévu par l’article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime*) et les **corridors écologiques** ou **sites sensibles**, ainsi qu’en tenant compte du risque d’inondation, s’il y a lieu, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L’**extension limitée** des habitations existantes à la date d’approbation du PLU, dans le respect des principes de la loi littoral (article R121-5) et dans le respect des dispositions prévues par l’article N 9 et N10 ci-après **sauf en dehors des espaces urbanisés d’une bande de 100 m calculée à compter de la limite haute du rivage, au titre de la loi « littoral »** ; à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et que le projet se situe à plus de 100 mètres d’une construction (hors habitation de l’exploitant) ou d’un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.-

- La **réhabilitation** et le **changement de destination** à vocation d'habitat, des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de caractère, en pierre notamment, représentatives du patrimoine bâti ancien local et dont il reste au moins les 3/4 des murs porteurs **sauf, pour le changement de destination, en dehors des espaces urbanisés d'une bande de 100 m calculée à compter de la limite haute du rivage, au titre de la loi « littoral »** ;
  
- Les **annexes (y compris les piscines) accolées** aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à conditions :
  - de ne pas créer de logements supplémentaires
  - de respecter les dispositions prévues aux articles N9 et N10 ci-après.
  - que le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.
  
- Les **abris pour animaux** réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère **sauf en dehors des espaces urbanisés d'une bande de 100 m calculée à compter de la limite haute du rivage, au titre de la loi « littoral »** ;

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Voirie

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméable (*chaussées drainantes ou réservoirs, ...*), accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoieront les mesures compensatoires appropriées.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

### **Réseaux divers**

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale et cumulée des annexes (garages, abris de jardins, piscine...) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation** ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

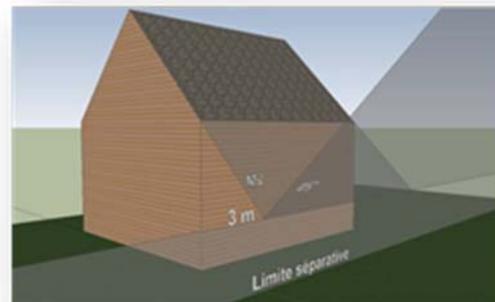
La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité

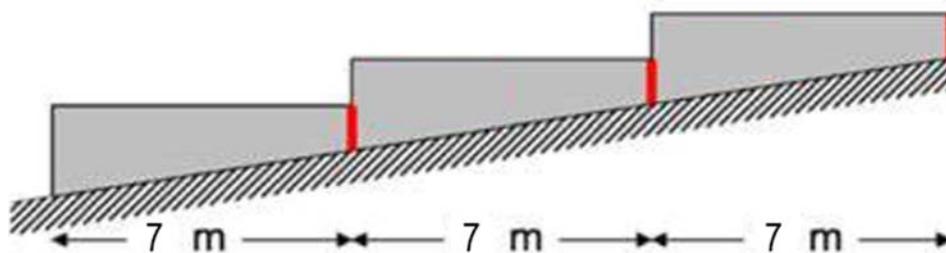
de la hauteur du bâtiment initial.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle\*, la **hauteur** des constructions ne devra **pas excéder un plan incliné à 45°** à compter d'une hauteur de **3 m**, calculée au droit de la limite séparative concernée.

Exemple **illustratif** de la règle UB 10.2>>



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 5 mètres de longueur dans le sens de la pente.



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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé.*

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

*Sont classés en zone NL les secteurs de la commune à préserver strictement en tant qu'espaces remarquables au sens de la loi « littoral ».*

### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article NL 2 suivant.

### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations du sol limitativement énumérées par l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

#### Article R.121-5

*Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, 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 :*

**1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;**

**2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;**

**3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;**

**4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :**

**a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;**

**b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;**

**5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.**

*Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de **manière à permettre un retour du site à l'état naturel.***

### **ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Non réglementé*

### **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

#### ***Réseaux divers***

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### **ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

## **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

## **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé.*

# ANNEXE

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES VILLAS BALNEAIRES ET ELEMENTS BÂTIS PATRIMONIAUX**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, est instituée sur le territoire de la commune une zone de protection d'architecture, où se situe les villas balnéaires.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### 1. Restauration – réhabilitation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (menuiseries, éléments de décors en briques, balcons, porches, corniches...)

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### 2. Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois, granit et éventuellement enduits teints dans la masse, enduits à « l'ancienne »...).

Les villas balnéaires pourront avoir des extensions limitées sous condition de parfaite harmonie avec le bâtiment d'origine. Pour des raisons de confort, il sera possible d'intervenir sur les façades arrières et pignons. Toute intervention se fera dans l'esprit XIX<sup>eme</sup>, début XX<sup>eme</sup> siècle

Concernant les autres bâtiments en secteur balnéaire, il convient d'édifier, soit des extensions basses parfaitement intégrées dans le paysage, soit des maisons ou villas élancées comportant corps et avant-

Commune de Etalles-sur-Mer - Plan Local d'Urbanisme - Règlement d'usage  
corps, couverts par le longs-pans et demi-croupes de pente abrupte ( $\geq 50^\circ$ ), débordants, soutenus par des aisseliers, modénature sobre, jeu de baies plus ou moins importantes judicieusement positionnées et asymétriques : menuiseries peintes.

### 3. Matériaux

Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre, soit en parpaing enduit, soit en bois dans la limite d'1/4 des façades (lattes verticales, peintes ou aspect vieillissement naturel).

Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement.

### 4. Teintes

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires, des teintes à « faible luminance lumineuse » ( $\leq 50\%$ ).

Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

### **Villas Balnéaires du Quartier des Godelins**

61 villas & 1 hôtel

> boulevard Legris (1908) (24 villas et 1 hôtel) : (14 villas côté Ouest) :

- étude notariale (n° 6 ; cadastrée AK 25) ,
- villa « Ajoupa » (n°12 ; cadastrée AI 546b),
- villa « Creis-Kêr » (n°16 ; cadastrée AI 430),
- villa du n°18 (cadastrée AI 558),
  
- villa « Kêr Kalouët » (n°20 ; cadastrée AI 140),
- villa du n°26 (cadastrée AI 246) ,
- villa « Ty Bihan » (n° 28 ; cadastrée AI 245),
- villa « Kergall » (n°32 ; cadastrée AI 243) ,
- villa (n°38 ; cadastrée AI 242) ,
- villa du n°40 (cadastrée AI 239) ,
- villa cadastrée AI 560 (rue Théodore Botrel) ,
- villa du n°42 (à l'angle de la rue Théodore Botrel ; cadastrée AI 236),
- villa « La Korrigane » (n°48 ; cadastrée AI 268 ; donne aussi sur le Chemin des Prêtres),
- villa « Noémie » (n°50 , à l'angle du Chemin des Prêtres; cadastrée AI 267),

(10 villas côté Est) :

- villa du n°3 (cadastrée AK 820),
- villa du n°5 (cadastrée AK 57),
- villa du n°7 (cadastrée AK 822),
- villa du n°13 (dans le triangle de la rue du Clos Collet ; cadastrée AK 386),
- villa « Kerhuel » (n°17, parcelle cadastrée AI 148 , à l'angle de la rue Clemenceau),

- villa « Saint-Hubert » (n°19 ; cadastrée AI 152),
- villa « Graziella » (n°23 ; cadastrée AI 155 , donne aussi sur la rue du maréchal Foch),
- villa du n°25 (cadastrée AI 158 , à l'angle de la rue du maréchal Foch) ,
- villa à l'angle de la rue de la Mer (n°2 rue de la Mer ; mosaïques Odorico ; cadastrée AI 201),
- villa du n°39 à l'angle du boulevard Victoria (mosaïques Odorico ; cadastrée AI 208),

hôtel Bellevue ( cadastré AI 14) ;

- > villa « Les Genêts » rue du Clos Collet ( n°9 ; cadastrée AI 575) ,
- > 7 villas à proximité des Godelins :
  - villa « Persévérance » / « La Timonerie » / « Château Legris » ( 1898 ) et annexe (cadastrées AD 319 et AD 320) , à l'extrémité est de l'avenue Victoria,
  - auprès du parking du haut des Godelins (rue du Commandant Charcot) : « Roz Drenen » (n°14 , cadastrée AD 36),
    - « Villas jumelles » Olga / Praxède (n°4/6, cadastrées AD 31/AD 32) & Radegonde/Solange (n°10/12, cadastrées AD 280 / AD 35),
  - villa « Roz Aël » rue de Nanterre ( cadastrée AD 314),

> 15 villas avenue Victoria :

- villa du n°20 « Les Hautes Rives » (cadastrée AI 559),
- villa du n°35 (cadastrée AI 209),
- villa du n°37 (cadastrée AI 229),
- villa du n°15 (cadastrée AI 257),
  - « villas Legris » :
    - villa « Amélie » (n°17 , cadastrée AI 258),
    - villa « Béatrix » (n°19 , cadastrée AI 259),
    - villa « Charlotte » (n°21 , cadastrée AI 260),
    - villa « St Denis » (n°23 , cadastrée AI 261),
    - villa « Elisabeth » (n°25 , cadastrée AI 262),
    - villa du n°27 (cadastrée AI 263),
    - villa « Henri » (n°29 , cadastrée AI 264),
    - villa du n°31(à l'angle du boulevard Legris ; cadastrée AI 235),
    - villa « Isabelle » (n°14 , cadastrée AI 551),
    - villa du n°16 (cadastrée AI 562),
    - villa du n°18 (cadastrée AI 550),
- > 1 villa rue Maréchal Foch :
  - n°23 ( cadastrée AI 413 , à l'angle de la rue Amiral Ronarc'h).
- > 4 villas rue de Brest :
  - villa « Kêr Goël » (n°2 ; chêne-liège remarquable ; cadastrée AI 565),
  - villa « Maria Cruz » (n°4 , cadastrée AI 214),
  - villa Kêr-Jeannick (n°6 , cadastrée AI 212),
  - villa « Kêr-Uheila » (n°8 , cadastrée AI 210),
- > 8 villas rue de la Mer :

- villa du n°5 (cadastrée AI 584),
- villa du n°4bis « Ty Pol » ( cadastrée AI 367),
- villa du n°6 (cadastrée AI 332),
- villa du n°10 (cadastrée AI 220 /AI 221),
- villa du n°12 (cadastrée AI 222),
- villa du n°14 (cadastrée AI 223),
- villa du n°16 (cadastrée AI 224),
- > 1 villa rue du Haut du Clos : « Kêr-Aloys » ( n°4 , cadastrée AI 185).

### **Éléments repérés aux titre de l'article L.123 -1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

#### **\* Autres villas balnéaires**

boulevard Legris : ancienne remise de l'hôtel Bellevue , cadastrée AD 14 ;

> rue de la Mer :

- villa « Bassompierre » (n°7, cadastrée AI 557),
- ancienne ferme du n°13 (cadastrée AC 496 ),
- > rue du Haut du Clos : villa « Le Haut du Clos » (n°12 , cadastrée AI 191),
- > Chemin de la Corniche :

- **villa** ( cadastrée AB 435 ) contenant des œuvres de Mathurin Méheut mais menacée par l'érosion marine,  
- autres villas :

ancien moulin (n°3 , «Le Clos du Moulin») cadastré AN 137 , «La Garenne» (n°5 , cadastrée AB 354),  
«L'Oasis» (n°7) cadastrée AB 355 ; villa cadastrée AB 1070 , villa cadastrée AB 1074 , villa « Bro Nevez »  
cadastrée AB 1066,

> villas du Chemin des Roches Brunes : « Les Roches Brunes » ( cadastrée AD 326 ) & pavillon  
d'entrée (cadastrés AD 328 ) , « La Malmaison » ( cadastrée AD 329 ) .

#### **• Autour de l'église :**

- église paroissiale St-Jean-Baptiste (14<sup>e</sup> siècle) cadastrée AM 100,
- presbytère (cadastré AM 133),
- 9 maisons anciennes place de l'église et rue du Prieur Robert (cadastrées AM123 , AM 124 , AM 125 , AM 126, AM 183 , AM 184 , AM 321 , AM 365 , AM 553),
- murs remarquables rue du Prieur Robert et rue du 8 mai (parcelles cadastrées AM182 et AM183),
- ancienne caserne des douanes/gendarmerie ( 5 rue Paul Le Blanc , cadastrée AL 76).

#### **• Manoirs :**

- les Noës, cadastré C 20,
- le Sieurne (16<sup>e</sup>/18<sup>e</sup> siècle) , cadastré A 607,
- la Ville Barré (n°47 rue de la République), cadastrée AI 42,
- la Ville Durand (& ancienne chapelle St-Jacques du 18<sup>e</sup> siècle) , cadastrée A118 & A735,
- Le Bignot (20 rue du Clos Collet) cadastré AK 384,

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d'Urbanisme – Règlement littéral –

- Le Bigneau (49 rue du Bignot, cadastré AK 350),
- Les Doves (n°2 rue du Clos Collet) cadastrées AI 124,
- Le Grand Pas (12 rue Paul le Blanc) cadastrée AL 64,
- Hôtel de Ville,
- la Belle Issue 7 rue Paul le Blanc, cadastrée AL 75,
- Gâcon, cadastré A 262.

#### Allées d'accès aux manoirs :

- les Noës , cadastrées C 19,
- le Sieurne , cadastrées A 606,
- la Ville Durand (parcelles ZA 40 & ZA 41).

#### Murs d'enceinte des manoirs ;

- les Noës ( cadastrés C 14 , C 15 , C 16 , C 18 , C 19 , C 21 , C22 , C 23 , C 24 , C 25 ),
- le Sieurne ( cadastrés A 605 , A 606 , A 608 ),
- la Ville Durand ( cadastrés A 118 , A 119 , A 121 ),
- la Ville Barré ( 47 rue de la République ; cadastrés AI 42),
- le Grand Pas (12 rue Paul le Blanc ; cadastrés AL 64),
- Le Bignot ( 20 rue du Clos Collet ) cadastrés AK 385,
- Le Bigneau ( 49 rue du Bignot ) cadastrés AK 350.

#### • **Bâtiments divers :**

##### > bâtiments religieux & monuments commémoratifs :

- maison natale/sanctuaire de Mère Théodore (auprès du manoir du Bigneau, rue du Point du Jour, cadastrée parcelle AK 690) ;
- chapelle Notre Dame d'Espérance construite en 1850 (parcelle AC 83), inscrite à l'inventaire des sites pittoresques ;

#### 14 croix & calvaires divers

- piéta de la plage du Moulin (1918) sur le GR 34 (chemin de la Colombière ; parcelle AC 676),
- croix du Vau Burel (1959) sur le GR 34,
- croix de pierre de la Ville Durand , sur la voie communale n°38,
- calvaire en bois de la Ville Durand, au carrefour des voies communales n° 29 & 38,
- croix de la Mare Labu , sur la voie communale n° 5,
- calvaire du Tertre (sculpté par Y.Hemot) au carrefour des rues de Mézillis , du Patronage, de la Ville Durand et de l'Etang,
- calvaire du Point du Jour (sculpté par Y.Hernot en 1882 ) au carrefour des rues des Préviers & du Point du Jour,
- croix des frênes (rue du Clos Collet , au carrefour de la rue du Général Leclerc),
- croix de l'ancien cimetière (au Sud de l'église),
- calvaire de la Croix de Pierre (sculpté par Y.Hernot en 1875 ), place Jean Heurtel ( au carrefour du boulevard Legris & de la rue de la République),

Commune de **Etables sur Mer** – Plan Local d'Urbanisme – Règlement littéral –

- croix de mission (1930) à l'angle des rues Pierre Le Cornec / Saint-Roch (parcelle AL 156),
- croix de mission de la Cour (1920) à l'angle des rues République / Cerisiers,
- calvaire des Godelins (sculpté par Y.Hernot en 1922), boulevard Legris à proximité de l'hôtel Bellevue,
- croix du haut des Noës (chemin des Noës),
- menhir - monument aux morts (au Sud de l'église, dû au sculpteur briochin Renaud),
- stèle de la Libération (1995) , au parc de la Belle-Issue,
- stèle des marins (1971) , au square du Vau Burel (parcelle AC 307).

vestiges ferroviaires (1905/1956) ;

- ancien viaduc ferroviaire des Pourrhis,
- ancienne gare de « Plourhan » (nouvelle parcelle ZI 68) .

vestiges du « Mur de l'Atlantique » (1940/1944),

- les 2 blockhaus du Port-ès-Leu cadastrés AB 558 & AB 556,
- les 2 blockhaus de la Ville Main cadastré ZI 44 .

divers :

- 3 maisons remarquables de la rue de la République (aux n° 24 , 51 & 89 ,cadastrées AH 9 , AI 49 , AE 487),
- façade de l'école publique (rue Pierre Le Cornec , cadastrée AL 151),
- ancienne pension « Gai Séjour » 27 rue Pasteur (à l'angle de la rue de Sébille ; cadastrée AM 75),
- four à pain de la Ville Durand , cadastré A 160,
- four à pain de la Ville Gourio , cadastré D 38,
- lavoir « des allemands » (boulevard de la plage du Moulin ; cadastré AC 30),
- puits de l'Epine Habet (sur la voie communale n°1),
- puits du chemin des Noës cadastré C 50.

• **Éléments du paysage :**

Voir document graphique – patrimoine bâti et paysager.

**Arbres** (ou ensemble d'arbres) **remarquables** (en dehors des espaces boisés classés et hors zone de remembrement) :

- autour du manoir du Bignot (rue du Point-du-Jour à l'Est du sanctuaire de Mère Théodore et à l'Ouest du chemin des Longues Raies, parcelle cadastrée AK 695/696), en complément du "boisé classé",
- le long du prolongement (côté Ouest) de la rue de la ville Durand (parcelles cadastrées AM 3 et AM 235),
- le long de divers chemins piétonniers :
  - chemins du Nord de la commune (hors zone du remembrement et hors "boisé classé") : chemins de Ponto (AN 323), de Gâcon (AN 675, AN 258, AN 259, AN 260), de la vallée (parcelles cadastrées A256, 257, 258) , de la Rivière (parcelles cadastrées AB 405, 404, 399, 403, 406, 407, 423),
  - chemin prolongeant la rue de l'Etang vers la ville Durand par le côté Nord du lagunage (parcelles cadastrées AM 3, AM 399, AM 401, AM 402),

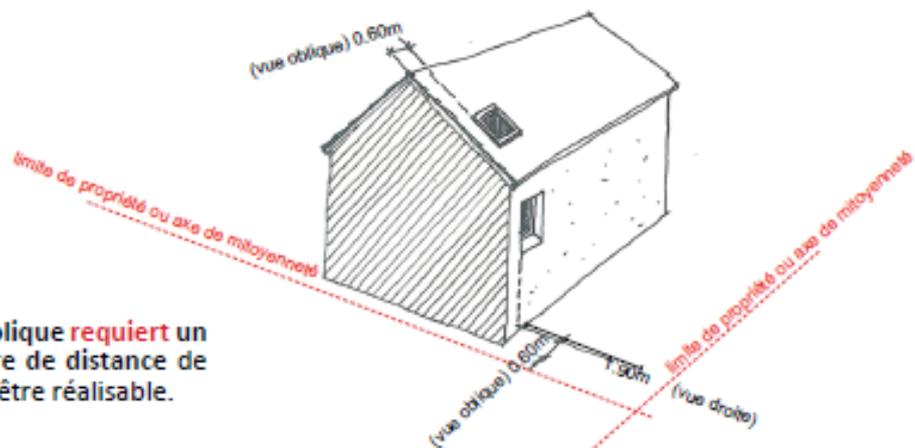
- sentier étroit bordé de talus murs avec taillis au Nord et à l'Ouest de la ville Durand (parcelles cadastrées A121, A122, A 124, A 123),
- talus-mur boisé de chênes, frênes et ormes longeant l'ancienne voie ferrée entre la ville Malo (salle des loisirs), le viaduc des Pourrhis et la vallée de Ponto (particulièrement le long des zones d'urbanisation future 2AUc du Tertre (parcelles cadastrées AM 236, AM 235, AM 3, AM 239, AM 1),
- allée du Stade et chemin rural n°34 (C 966, C 100, C 758a, ZE 4),
- rue Louis Even (parcelles cadastrées C 24, C 25, C 26),
- rue de la ville Gautier (parcelles cadastrée AE 4, AE 9, AE 259, AE 260),
- chemin des Noës (parcelles cadastrées C 460, C 883, C 884),
- Epine Habet (parcelle cadastrée D 591),
- boulevard Legris (parcelle cadastrée AI 206),
- rue de la ville Malo (parcelles cadastrées A 585, C 974, C 975, ZC 27),
- rue Pasteur (parcelles cadastrée AK 503, AK 544, AK 545, AM 58a, AM 279, AN 158, AN 160, AN 245, AN 247a, AN 248a).

### **Haies et talus prévus aux travaux connexes de remembrement Murs remarquables**

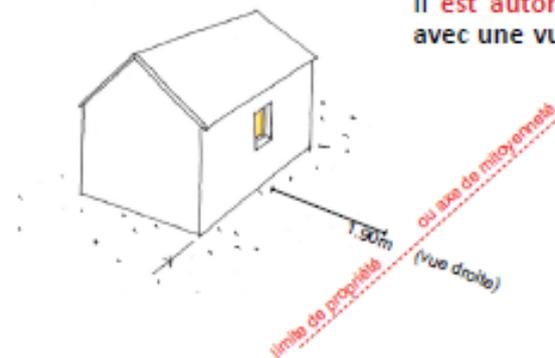
- Murs d'enceinte de diverses propriétés :
  - Chemins de la Corniche ("Trouz ar Mor", cadastrée AB 617, AB 618),
  - 4 rue de Bignot cadastrée AK 419,
  - 23 rue du Bignot ("Les Tilleuls") cadastrée AK 147,
  - 17 rue Pasteur cadastrée AM 87,
  - chemin des Belliots (parcelles cadastrées AM 37, AM 33),
  - rue de Mézillis (parcelles cadastrées AM 318, AM 448, AM 37, AM 161),
  - rue du Patronage (parcelle cadastrée AM 454),
  - rue de la ville Durand (côté Sud : parcelles cadastrées AM 226, AM 305),
  - rue des Ecoles (parcelle cadastrée AL 109),
  - 28 rue du Clos Collet (autour de la villa "Kêr Bock" : parcelles cadastrées AK 363, AK 382),
  - chemin des Roches Brunnes (parcelles cadastrées AD 49, AD51 et AD52).
- Murs du cimetière (parcelle cadastrée C 593)

# REGLEMENTATION DES VUES ET DES JOURS

La création d'une vue oblique **requiert** un minimum de 0,60 mètre de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.



Il est **autorisé** de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m minimum.



chassis fixes ou pavés verre (mise en œuvre au nu extérieur)

Si ces distances ne sont pas respectées, **seuls des Jours** pourront alors être aménagés à une hauteur minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage.



Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue.