



DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE D'OMONVILLE-LA-PETITE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal le :

30 juin 2014

Modifications / Révisions	



URBA2D - Éric BECET - 15 rue de la Houle - 50400 GRANVILLE - 06 04 18 29 89

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES. 7

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT. 9

- I – Champ d'application territorial. 9
- II – Champ d'application matériel. 9
- III – Définitions. 9

CHAPITRE II – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES. 13

- I – Les différentes zones. 13
 - 1 – Les zones urbaines. 13
 - 2 – Les zones à urbaniser. 13
 - 3 – Les zones naturelles. 13
- II – Règles applicables à l'ensemble du territoire communal. 13
 - Article 1 – Affectation des sols. 13
 - Article 2 – Extensions mesurées. 13
 - Article 3 – Effets des emplacements réservés. 13
 - Article 4 – Construction d'ouvrage public. 13
 - Article 5 – Édifices détruits par sinistre. 14
 - Article 6 – Changement de destination. 14
 - Article 7 – Adaptations mineures. 14
 - Article 8 – Emprise. 14
 - Article 9 – Zones soumises à risques. 14

TITRE II – RÈGLES APPLICABLES POUR LES DIFFÉRENTES ZONES. 17

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U. 19

- Article U.1 – Occupations et utilisations du sol interdites. 19
- Article U.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. 19
- Article U.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. 19
 - Voirie. 19
- Article U.4 – Desserte par les réseaux. 19
 - Alimentation en eau potable. 19
 - Assainissement. 20
- Article U.5 – Superficie minimale des terrains constructibles. 20
- Article U.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 20
- Article U.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. 20

20

Article U.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. 20

Article U.9 – Emprise au sol des constructions. 20

Article U.10 – Hauteur maximale des constructions. 20

Article U.11 – Aspect extérieur. 21

Réhabilitation ou extension des constructions anciennes. 21

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes. 21

Article U.12 – Aires de stationnement. 21

Article U.13 – Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations. 22

Article U.14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol. 22

Article U.15 – Performances énergétiques et environnementales. 22

Article U.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques. 22

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux. 23

Article Ux.1 – Occupations et utilisations du sol interdites. 23

Article Ux.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. 23

Article Ux.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. 23

Article Ux.4 – Desserte par les réseaux. 23

Assainissement. 23

Article Ux.5 – Superficie minimale des terrains constructibles. 23

Article Ux.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 23

Article Ux.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. 23

Article Ux.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. 24

Article Ux.9 – Emprise au sol des constructions. 24

Article Ux.10 – Hauteur maximale des constructions. 24

Article Ux.11 – Aspect extérieur. 24

Article Ux.12 – Aires de stationnement. 24

Article Ux.13 – Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations. 24

Article Ux.14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol. 24

Article Ux.15 – Performances énergétiques et environnementales. 24

Article Ux.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques. 24

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh. 25

Article 1AUh.1 – Occupations et utilisations du sol interdites. 25

Article 1AUh.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. 25

Article 1AUh.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	25
Article 1AUh.4 — Desserte par les réseaux.	25
Alimentation en eau potable.	25
Assainissement.	25
Électricité.	26
Article 1AUh.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.	26
Article 1AUh.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	26
Article 1AUh.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	26
Article 1AUh.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	26
Article 1AUh.9 — Emprise au sol des constructions.	26
Article 1AUh.10 — Hauteur maximale des constructions.	26
Article 1AUh.11 — Aspect extérieur.	26
Réhabilitation ou extension des constructions anciennes.	27
Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.	27
Article 1AUh.12 — Aires de stationnement.	27
Article 1AUh.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.	27
Article 1AUh.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.	27
Article 1AUh.15 — Performances énergétiques et environnementales.	27
Article 1AUh.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	27

CHAPITRE IV — DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx. 29

Article 1AUx.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.	29
Article 1AUx.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	29
Article 1AUx.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	29
Voirie.	29
Accès directs.	29
Article 1AUx.4 — Desserte par les réseaux.	29
Alimentation en eau potable.	29
Assainissement.	30
Électricité.	30
Article 1AUx.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.	30
Article 1AUx.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	30
Article 1AUx.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	30
Article 1AUx.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	30

Article 1AUx.9 — Emprise au sol des constructions.	30
Article 1AUx.10 — Hauteur maximale des constructions.	30
Article 1AUx.11 — Aspect extérieur.	30
Article 1AUx.12 — Aires de stationnement.	31
Article 1AUx.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.	31
Article 1AUx.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.	31
Article 1AUx.15 — Performances énergétiques et environnementales.	31
Article 1AUx.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	31

CHAPITRE V — DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N. 33

Article N.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.	33
Article N.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	33
Article N.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	33
Voirie.	33
Accès directs.	33
Article N.4 — Desserte par les réseaux.	33
Alimentation en eau potable.	33
Assainissement.	34
Électricité.	34
Article N.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.	34
Article N.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	34
Article N.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	34
Article N.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	34
Article N.9 — Emprise au sol des constructions.	34
Article N.10 — Hauteur maximale des constructions.	34
Article N.11 — Aspect extérieur.	35
Article N.12 — Aires de stationnement.	35
Article N.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.	35
Article N.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.	35
Article N.15 — Performances énergétiques et environnementales.	35
Article N.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	35

CHAPITRE VI — DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A. 37

Article A.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.	37
Article A.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	37
Article A.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et	

d'accès aux voies ouvertes au public.	37
Voirie.	37
Accès directs.	37
Article A.4 — Desserte par les réseaux.	38
Alimentation en eau potable.	38
Assainissement.	38
Électricité.	38
Article A.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.	38
Article A.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	38
Article A.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	38
Article A.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	38
Article A.9 — Emprise au sol des constructions.	39
Article A.10 — Hauteur maximale des constructions.	39
Article A.11 — Aspect extérieur.	39
Réhabilitation ou extension des constructions anciennes.	39
Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.	39
Article A.12 — Aires de stationnement.	39
Article A.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.	39
Article A.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol	40
Article A.15 — Performances énergétiques et environnementales.	40
Article A.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	40

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT.

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 à L.123-20 et des articles R.123-1 à R.123-14-1 du Code de l'Urbanisme.

I – Champ d'application territorial.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Omonville-la-Petite.

II – Champ d'application matériel.

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou toutes autres réglementations (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, Code de la Construction et de l'Habitation, Code Civil...)

Conformément à l'article R.111-1 CU, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU).

Protection du patrimoine et découvertes archéologiques :

Conformément aux termes de la Loi du 27 septembre 1941, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts

fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional d'Archéologie - 10 rue Bailey - 14052 CAEN Cedex, tel. 02 31 46 39 19). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

III – Définitions.

Alignement.

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Balcons.

En toute hypothèse, un débord de balcon de 0,80 m sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emplacements réservés pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface de terrain.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Constructions annexes.

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension,

accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels qu'abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Dépendance.

Construction détachée de la construction principale (abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...)

Éléments architecturaux.

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux...

Emprise au sol.

L'emprise d'une construction est la surface occupée par la projection verticale du volume du bâtiment (y compris balcons, bow-windows...)

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC).

Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise de la construction et la superficie du terrain.

$$\text{CES} = \text{Surface emprise au sol du bâtiment} \div \text{Surface du terrain.}$$

Toutes les constructions principales et annexes, édifiées au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de coefficient d'emprise au sol.

Façade.

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de vingt mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple

ou décrochement en emprise en sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Gabarit.

Le gabarit est délimité par un plan vertical et une pente à 35° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de la toiture.

La hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faibles emprises (notamment les murs pignons, acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps). Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Logement.

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, w.c.), un bloc-cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Lucarne et chien assis.

Un chien assis est une lucarne en charpente, formant une saillie sur le toit d'une maison et destinée à éclairer et aérer un comble.

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble.

Marge de recul portée au plan de zonage du PLU.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du PLU, aucune construction ou partie de construction, y compris souterraine, ne doit être implantée en deçà de cette limite.

Toutefois, des éléments de construction tels qu'auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Plan vertical.

Le plan vertical passe par le point médian M de chaque section du plan de référence et est limité à la hauteur fixée à l'article 10 du règlement de zone à partir du plan de référence.

Ce plan vertical sert de définition au gabarit.

Saillies traditionnelles.

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

Terrain.

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

Sont prises en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un Espace Boisé Classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques.

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

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

Vue principale.

Lorsqu'une construction nouvelle possède des ouvertures tournées vers les limites séparatives, il faut tenir compte, en plus des autres règles, d'un prospect spécifique afin de sauvegarder la vue principale de chacune des constructions concernées.

La notion de vue principale (séjour, sommeil, travail) ne concerne pas les ouvertures secondaires (garages, sanitaires, dégagements, caves, greniers...). Toute pièce d'une surface supérieure à 8 m² de surface de plancher, et ne recevant pas d'équipement technique ou sanitaire spécifique, est considérée comme pièce principale. Les établissements d'enseignement bénéficieront de la notion de vue secondaire, à l'exception des pièces de logement de fonction qu'ils pourraient comporter, et qui tombent sous la définition commune à tous les logements. Les bureaux, ou autres locaux professionnels seront considérés comme pièce principale d'une façon générale.

La vue principale est déterminée par deux distances horizontales (vue droite, vue biaisée) :

1. La distance de vue droite est considérée sur la perpendiculaire au plan formé par les arêtes extérieures de l'ouverture. Elle est issue d'un point contenu dans le tableau de la baie. Ce point de référence est situé à 1,90 mètre au-dessus du sol fini de la pièce.

La hauteur H est la différence d'altitude entre le point de référence de la baie et le plan de référence. Cette hauteur sert au calcul du prospect pour les articles 7 et 8 du règlement de zone.

2. La distance de vue biaisée est mesurée suivant les dispositions du Code Civil (minimum 0,60 mètre).

CHAPITRE II — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

I — Les différentes zones.

1 — Les zones urbaines.

- La zone **UA** : Zone urbanisée centre — Habitat.
La zone **Ue** : Zone urbanisée — Équipements publics.
La zone **Ux** : Zone urbanisée — Activités liées à l'industrie nucléaire.

2 — Les zones à urbaniser.

- La zone **1AUh** : Zone d'urbanisation à court terme — Habitat.
La zone **1AUx** : Zone d'urbanisation à court terme — Activités liées à l'industrie nucléaire.

3 — Les zones naturelles.

- La zone **Nh** : Zone naturelle — Extension de l'habitat.
La zone **2N** : Zone naturelle — Protection stricte.
La zone **Nt** : Zone naturelle — Tourisme.
La zone **Nr** : Zone naturelle — Espaces remarquables.
La zone **Nx** : Zone naturelle — Équipements connexes aux activités d'AREVA NC.

4 — La zone agricole.

- La zone **A** : Zone agricole.
La zone **Ah** : Zone agricole — Extension de l'habitat.
La zone **Apr** : Zone agricole — Espaces Proches du Rivage.

II — Règles applicables à l'ensemble du territoire communal.

Article 1 — Affectation des sols.

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du Titre I.

Article 2 — Extensions mesurées.

Une extension mesurée doit être comprise comme ne dépassant pas un seuil d'un tiers supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale de la construction d'origine ou emprise au sol.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Article 3 — Effets des emplacements réservés.

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Article 4 — Construction d'ouvrage public.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Article 5 — Édifices détruits par sinistre.

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les quatre conditions suivantes sont remplies :

1. L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable;
2. Le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial;
3. Le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle;
4. Le projet doit avoir été dûment autorisé.

Article 6 — Changement de destination.

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Article 7 — Adaptations mineures.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 8 — Emprise.

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 9 — Zones soumises à risques.

Zones inondables inventoriées par débordements de cours d'eau.

En aléa moyen à fort (hauteur de submersion supérieure à 1m) :

Interdiction des nouvelles constructions et des extensions, des sous-sols et des exhaussements.

En aléa faible (hauteur de submersion inférieure à 1m) :

Zone non urbanisée : interdiction des nouvelles constructions et des exhaussements.

Zone urbanisée : adaptation des constructions à l'aléa (planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entraves aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacles à l'écoulement) et interdiction des sous-sols et des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risques de remontée de nappe.

Pour les secteurs entre zéro et un mètre (risques d'inondation des réseaux et sous-sols) : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Pour les secteurs de un à 2,50 mètres (risques d'inondation des sous-sols) : interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome.

Risques de submersion marine.

Les « zones basses situées à plus d'un mètre sous le niveau marin de référence » : ces zones sont situées à plus d'un mètre sous le niveau marin de référence. Elles sont donc potentiellement submersibles par plus d'un mètre d'eau en cas d'événement de référence. Les territoires cartographiés sont donc soumis à un risque fort et doivent faire l'objet d'une attention particulière aussi bien en terme de planification, d'application du droit des sols que de gestion de crise pour les enjeux existants. Dans les zones littorales, les vies humaines sont soumises à un danger.

Les « zones basses situées sous le niveau marin de référence » : ces zones sont situées sous le niveau marin de référence. Elles seront donc potentiellement submersibles ou soumises à des contraintes hydrauliques en cas d'incursion marine, pour les zones littorales, mais également à des épisodes de crue ou de nappes affleurantes. Dans ces zones, des mesures doivent être prises en termes de planification, d'application du droit des sols ainsi que de gestion de crise pour les enjeux existants.

Les « zones situées à moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence » : ces zones sont situées à moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence. Elles pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et, au plus long terme, à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans ces zones, des mesures doivent être prises en termes de planification et d'application du droit des sols.

Les « bandes de précautions » : ces zones sont situées sur et derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection. Elles pourraient être soumises à des submersions violentes et rapides en cas de défaillance (brèche) du système de protection ou à des mouvements/glissements de terrain sur le système de protection lui-même. Dans ces zones, les vies humaines sont exposées à un danger. Elles devront faire l'objet d'une attention particulière aussi bien en termes de contrôle et d'entretien des ouvrages, de planification, d'application du droit des sols que de gestion de crise pour les enjeux existants.

TITRE II – RÈGLES APPLICABLES POUR LES DIFFÉRENTES ZONES.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U.

Cette zone comprend les zones **UA** et **Ue**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone **Ux**.

La zone urbaine **UA** comprend les espaces habités du centre-bourg.

La zone **Ue** comprend les espaces urbanisés à vocation d'équipement public.

Elle est affectée à la construction d'habitation, à leur extension et tous travaux permettant de rendre un immeuble à la vocation d'habitat ou de service.

Elle accueille dans le bourg, les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

Article U.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Les constructions à usage agricole.
2. Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
3. Les activités de camping, implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
6. Les affouillement et exhaussement, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
7. Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules désaffectés.

Article U.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La zone U est affectée à la construction d'habitation, à leur extension et tous travaux permettant de rendre un immeuble à la vocation d'habitat ou de service.

Elle accueille dans le bourg, les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Article U.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

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

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée).

Voirie.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées par les services de Secours et de Sécurité Civile, s'agissant de la prévention incendie.

Article U.4 – Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

La conduite de distribution d'eau potable doit avoir des caractéristiques techniques suffisantes.

Assainissement.

Eaux usées.

Le raccordement au réseau d'assainissement existant est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur...) ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Article U.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article U.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait qui pourra être autorisé avec un minimum de cinq mètres.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisés sur la marge de reculement entre l'alignement et cinq

mètres, les extensions des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite de l'extension et la marge de reculement ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisés sur les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4 m² maximum) de bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées (bâtiments de petites superficies inhabitables en l'état, pièces exiguës).

Article U.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, en cas de recul, ce dernier sera de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article U.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article U.9 — Emprise au sol des constructions.

Pour la zone **UA** : Emprise maximale de 80 % de la parcelle.

Pour la zone **Ue** : Emprise maximale de 50 % de la parcelle.

Article U.10 — Hauteur maximale des constructions.

Pour le secteur **UA**, la hauteur maximale est fixée à quatorze mètres au faîtage.

Pour le secteur **Ue**, la hauteur maximale est fixée à neuf mètres.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformation artificielle importante modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 80 cm du terrain naturel avant travaux.

Article U.11 — Aspect extérieur.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

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

Réhabilitation ou extension des constructions anciennes.

Aspect extérieur.

Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades sont laissés apparents chaque fois que cela est possible dans le respect des lieux avoisinants.

Au cas où l'état de dégradation du matériau ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Façades.

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures.

Les matériaux de couverture seront identiques ou de mêmes teintes que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse, dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées.

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine;
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et habitat écologique;
- Par la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article U.12 — Aires de stationnement.

En rapport avec l'activité exercée, avec au minimum deux places de stationnement par logement créé.

Article U.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles.

Article U.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Non réglementé.

Article U.15 — Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article U.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux.

Elle comprend les espaces urbanisés à vocation d'activité industrielle déjà existants.

Elle est affectée à la construction industrielle et artisanale.

Article Ux.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites tout type d'occupation et d'utilisation des sols qui ne soient pas nécessaires aux activités liées à l'industrie nucléaire.

Article Ux.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées les constructions et installations en lien avec l'activité nucléaire.

Article Ux.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Non réglementé

Article Ux.4 – Desserte par les réseaux.

Assainissement.

Eaux usées.

Le raccordement au réseau d'assainissement existant est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur) ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Article Ux.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article Ux.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait pourra être autorisé avec un minimum de cinq mètres.

Article Ux.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, en cas de recul, ce dernier sera de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article Ux.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article Ux.9 — Emprise au sol des constructions.

L'emprise maximale est de 100 % de la parcelle.

Article Ux.10 — Hauteur maximale des constructions.

Non réglementé

Article Ux.11 — Aspect extérieur.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article Ux.12 — Aires de stationnement.

En rapport avec l'activité exercée.

Article Ux.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles.

Article Ux.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Non réglementé.

Article Ux.15 — Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article Ux.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone **1AUx**.

Article 1AUh.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Les constructions à usage agricole.
2. Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
3. Les activités de camping, les implantations d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
6. Les affouillements et exhaussements, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
7. Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules désaffectés.
8. Les abris de fortune.

Article 1AUh.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.

Article 1AUh.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

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

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AUh.4 – Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

La conduite de distribution d'eau potable doit avoir des caractéristiques techniques suffisantes.

Assainissement.

Eaux usées.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Électricité.

L'alimentation par le réseau public est obligatoire.

Article 1AUh.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article 1AUh.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le principe d'aménagement déterminé dans l'orientation d'aménagement de la zone.

Un retrait minimum autorisé sera de cinq mètres en zone **1AUh**.

Article 1AUh.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, en cas de recul, ce dernier sera de trois mètres.

Article 1AUh.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article 1AUh.9 — Emprise au sol des constructions.

Le CES du secteur **1AUh** correspond à une emprise maximale de 40 % du terrain d'assiette de l'opération.

Article 1AUh.10 — Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale est fixée à onze mètres.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel, c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformation artificielle importante modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Article 1AUh.11 — Aspect extérieur.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

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

Réhabilitation ou extension des constructions anciennes.

Aspect extérieur.

Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades sont laissés apparents chaque fois que cela est possible dans le respect des lieux avoisinants.

Au cas où l'état de dégradation du matériau ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Façades.

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures.

Les matériaux de couverture seront identiques ou de mêmes teintes que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse, dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine;

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et habitat écologique;
- Par la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUh.12 – Aires de stationnement.

En rapport avec l'activité exercée, avec au minimum deux places de stationnement par logement créé.

Article 1AUh.13 – Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Non réglementé.

Article 1AUh.14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Non réglementé.

Article 1AUh.15 – Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article 1AUh.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE IV — DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone 1AUh.

Article 1AUx.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
2. Les activités de camping.
3. Les implantations d'habitations légères de loisirs et bâtiments liés au tourisme.
4. Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
6. Les affouillement et exhaussement, s'ils ne sont pas liés aux travaux de construction.
7. Les dépôts de ferrailles, déchets, véhicules désaffectés.
8. Les constructions à vocation d'habitat.
9. Les activités qui ne sont pas directement liées à l'industrie nucléaire.
10. Les abris de fortune.

Article 1AUx.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'équipements d'intérêt général.

Les activités et constructions à caractère nucléaire et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.

Les logements de fonction destinés aux personnes chargées du gardiennage ou de la surveillance en lien avec l'activité en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve de la législation en vigueur.

Les dépôts de biomasse à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Article 1AUx.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

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

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée).

Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

Accès directs.

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

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article 1AUx.4 — Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

La conduite de distribution d'eau potable doit avoir des caractéristiques techniques suffisantes.

Assainissement.

Eaux usées.

Le raccordement au réseau d'assainissement existant est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. En l'absence de réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur...) ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Électricité.

L'alimentation par le réseau public est obligatoire.

En l'absence de réseau (électricité, eau potable) à proximité, ou d'un réseau de caractéristiques suffisantes, un raccordement au réseau privé AREVA NC est autorisé, en conformité avec la réglementation.

Article 1AUx.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article 1AUx.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent s'édifier en limite de voie ou d'emprise.

Article 1AUx.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Si le bâtiment ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait devra être au moins égale à cinq mètres.

Ne sont pas assujettis à ces règles, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Article 1AUx.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article 1AUx.9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article 1AUx.10 – Hauteur maximale des constructions.

Non réglementé.

Article 1AUx.11 – Aspect extérieur.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Article 1AUx.12 — Aires de stationnement.

Non réglementé.

Article 1AUx.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce site devront être prises en compte en terme de compatibilité par les autorisations d'urbanisme demandées sur le terrain d'assiette de la zone.

Article 1AUx.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Non réglementé.

Article 1AUx.15 — Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article 1AUx.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE V — DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.

Cette zone est composée des secteurs :

Zone **Nh** : Zone naturelle — Extension de l’habitat.
Zone **2N** : Zone naturelle — Protection stricte.
Zone **Nt** : Zone naturelle — Tourisme.
Zone **Nr** : Zone naturelle — Espaces remarquables.
Zone **Nx** : Zone naturelle — Équipements connexes aux activités AREVA NC.

Article N.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.

Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans la zone N sauf celles admises sous conditions à l’article 2 du présent chapitre.

Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, l’implantation d’habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

L’ouverture et l’exploitation de carrière.

En zone inondable repérée sur le plan graphique, le changement de destination et la restauration sont interdits.

Article N.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

En zone **Nh**, l’extension du bâti existant, la rénovation, restauration et changement de destination.

En zone **2N** et **Nr**, l’urbanisation est exclue.

En zone **Nt**, les aménagements légers compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

En zone **Nx**, les équipements et aménagements liés au bon fonctionnement des activités industrielles.

Article N.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l’application de l’article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l’incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

Accès directs.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L’accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article N.4 — Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public de distribution d’eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

En absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Le réseau sera géré par un système de noues plantées.

Électricité.

L'alimentation par le réseau public est obligatoire.

Article N.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article N.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait pourra être autorisé avec un minimum de cinq mètres.

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

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisés sur les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4 m² maximum) de bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées.

Article N.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, en cas de recul, ce dernier sera de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article N.9 — Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas dépasser 30 %.

Dans le secteur **Nt**, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 40 %.

Article N.10 — Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de l'extension reste limitée au maximum à celle de la construction originelle.

Dans la zone Nx, non réglementé.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Article N.11 — Aspect extérieur.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Article N.12 — Aires de stationnement.

Non réglementé.

Article N.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Non réglementé.

Article N.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Non réglementé.

Article N.15 — Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article N.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

CHAPITRE VI — DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.

La zone **A** est une zone agricole vouée à la protection de l'activité agricole.

Il existe une zone **Ah** permettant l'extension du bâti existant et les changements de destination.

Il existe également la zone **Apr** permettant d'individualiser les espaces agricoles qui se situent en espaces proches du rivage.

Article A.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
2. Toutes constructions ou installations non nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'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.
3. Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
4. Dans la zone **Apr**, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

Article A.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1. Les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées dans les Espaces Proches du Rivage doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L.146-4.I du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi « Littoral ».
2. L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient édifiées dans un rayon de cinquante mètres des

bâtiments d'exploitation excepté aux abords des établissements classés ou une distance de cent mètres devra être respectée.

3. L'aménagement des bâtiments existants, dans la mesure où ils conservent leur vocation agricole.
4. Les installations nécessaires aux activités équestres professionnelles,

Dans la zone Ah il est permis l'extension du bâti existant et les changements de destination.

Article A.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

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

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée).

Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

Accès directs.

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

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article A.4 — Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation agricole doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection de 35 mètres de rayon autour du point d'eau, viendra en complément de la superficie nécessaire à l'évacuation des effluents.

Assainissement.

Toutes les eaux et matières usées des constructions et installations de toute nature doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental sur des fosses septiques ou appareils équivalents, ou être rejetées dans le réseau public « eaux usées » lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux ménagères dans les égouts ou fossés pluviaux est interdite.

Électricité.

L'alimentation par le réseau public est obligatoire.

Article A.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé.

Article A.6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait pourra être autorisé avec un minimum de cinq mètres.

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

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisés sur les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4 m² maximum) de bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées.

Article A.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, en cas de recul, ce dernier sera de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article A.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article A.9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article A.10 – Hauteur maximale des constructions.

La hauteur est limitée à onze mètres.

Article A.11 – Aspect extérieur.

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

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

Réhabilitation ou extension des constructions anciennes.

Aspect extérieur.

Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades sont laissés apparents chaque fois que cela est possible dans le respect des lieux avoisinants.

Au cas où l'état de dégradation du matériau ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Façades.

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures.

Les matériaux de couverture seront identiques ou de mêmes teintes que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse, dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine;
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et habitat écologique;
- Par la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article A.12 – Aires de stationnement.

Deux places de stationnement par logement créé.

Article A.13 – Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

D'une manière générale, les derniers éléments de bocage doivent être conservés.

Les talus, avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires, doivent être également conservés ou déplacés.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, arbres de hautes futaies.

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences locales. Les plantations seront réalisées en arbres ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Article A.14 — Le Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A.15 — Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article A.16 — Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.