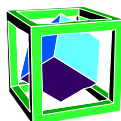


commune de
**SASSETOT
LE
MAUCONDUIT**

PLU modification du **Plan
Local d'Urbanisme**

REGLEMENT

chargé d'études de la
modification du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE urbanistes
Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-123-10.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sassetot le Mauconduit

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- a) les articles L-111-9, 111-10, L-421-4, 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.
- b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant 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, sont divisées en huit secteurs:
 - le secteur Ua, correspondant à la partie déjà urbanisée du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
 - le secteur Ub, secteur urbanisé de fond de vallée des hameaux des Petites Dalles et des Grandes Dalles, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
 - le secteur Uc, secteur urbanisé des coteaux de la vallée des Petites Dalles, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de petit artisanat et de commerce
 - le secteur Ud, secteur urbanisé des hameaux du Hêtre et d'Anneville, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de petit artisanat et de commerce
 - le secteur Ue, à vocation de camping, de stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs
 - le secteur Uf, à vocation d'implantation d'habitations légères de loisirs
 - le secteur Ug, correspondant à la partie déjà urbanisée centrale du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
 - le secteur Uy, à vocation d'activités artisanales

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de trois :
- le secteur AUa, au Sud-Ouest du bourg, à vocation principale d'habitat,
 - le secteur AUc, à l'entrée Sud du bourg, à vocation principale d'habitat
 - le secteur AUd, au Sud-Est du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics et de petit artisanat

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur, respectant les orientations d'aménagement et le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent 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.

Les secteurs Aa, situés dans les espaces proches du rivage, interdisent les bâtiments isolés.

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles intègrent six secteurs:

- le secteur Na, protégé, mais où les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux ou d'un agrandissement, ou de la construction d'annexes jointives ou non jointives, et où le changement d'affectation est autorisé.
- le secteur Nb, protégé, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, dans le cadre d'une emprise au sol limitée.
- le secteur Nc, protégé, correspondant au château, mais où le risque afférent à la présence d'un indice de cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.

- Le secteur Nd, protégé, secteur faiblement urbanisé correspondant à un parc très faiblement urbanisé voisin du château, à vocation d'habitat très peu dense
- Le secteur Ne, correspondant au territoire de la commune adjacente au territoire riverain s'étendant sur la mer jusqu'à la limite de 12 milles de la ligne de base
- Le secteur NL, protégé en tant qu'espace remarquable du littoral

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U est la partie urbanisée de la commune, regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, allant de l'ordre continu à l'alignement, aux constructions regroupées ou isolées tant individuelles que collectives. Le maintien de cette diversité y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

La zone U comprend :

- le secteur Ua, correspondant à la partie déjà urbanisée du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
- le secteur Ub, secteur urbanisé de fond de vallée des hameaux des Petites Dalles et des Grandes Dalles, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
- le secteur Uc, secteur urbanisé des coteaux de la vallée des Petites Dalles, à vocation principale d'habitat, d'équipements, de petit artisanat et de commerce
- le secteur Ud, secteur urbanisé des hameaux du Hêtre et d'Anneville, à vocation principale d'habitat, d'équipements, de petit artisanat et de commerce
- le secteur Ue, à vocation de camping, de stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- le secteur Uf, à vocation d'implantation d'habitations légères de loisirs
- le secteur Ug, correspondant à la partie déjà urbanisée centrale du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
- le secteur Uy, à vocation d'activités artisanales

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les habitations dans les secteurs Ue, Uf et Uy, sauf celles fixées à l'article 2.

- 1.3 - Les installations classées sauf celles fixées à l'article 2
- 1.4 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois, sauf celui fixé à l'article 2
- 1.5 - Les terrains aménagés pour camping, stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et les installations y afférentes, sauf ceux fixés à l'article 2.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.7 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.8 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation entraînant l'augmentation du nombre de logements
- 1.9 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation
- 1.10 - La reconstruction de bâtiments détruits à la suite un effondrement de terrain dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron),
- 1.11 - La reconstruction de bâtiments détruits à a suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
- 1.12 - Tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveaux (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations) dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
- 1.13 - Les sous-sols dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
- 1.14 Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- 1.15 - Le comblement des mares

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Dans les secteurs Ua et Ug, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension, à condition d'être compatibles (notamment en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes, à condition que leur surface hors œuvre nette soit inférieure à 1000m².
- 2.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ud, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension, à condition d'être compatibles (notamment en ce qui concerne la nature et la quantité des

effluents) avec les infrastructures existantes, à condition que leur surface hors œuvre nette soit inférieure à 600m².

- 2.3 - Dans le secteur Ue, l'aménagement de terrain de camping, de stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs.
- 2.4 - Dans le secteur Uf, l'aménagement de terrain de camping ou de stationnement de caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 2.5 - Dans le secteur Uy, les constructions ou installations à usage d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension, à condition d'être compatibles (notamment en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.6 - Dans le secteur Uy, les constructions d'habitations nécessaires à l'activité du site (gardiennage, par exemple)
- 2.7 - Dans tous les secteurs les travaux nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.8 - Dans tous les secteurs, les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination
- 3.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 - Dans les secteurs Ub, Uc, Ud et Uy, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.4 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur. L'installation devra être conçue pour pouvoir être branchée sur le réseau public d'assainissement quand il existera.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur sans risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

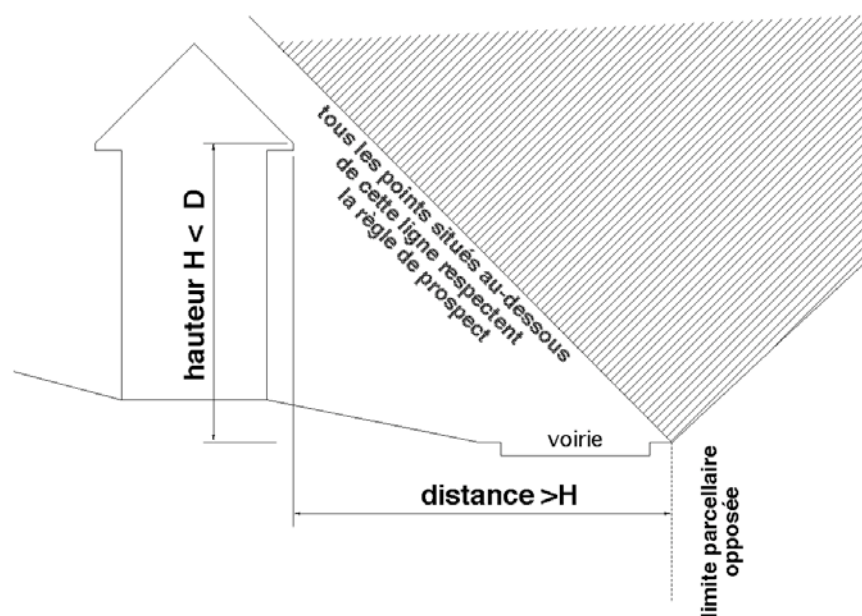
- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et que l'opération nouvelle nécessite un assainissement autonome, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

Les travaux à réaliser sur une parcelle bâtie disposant déjà d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisés sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

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

Les constructions doivent être implantées:

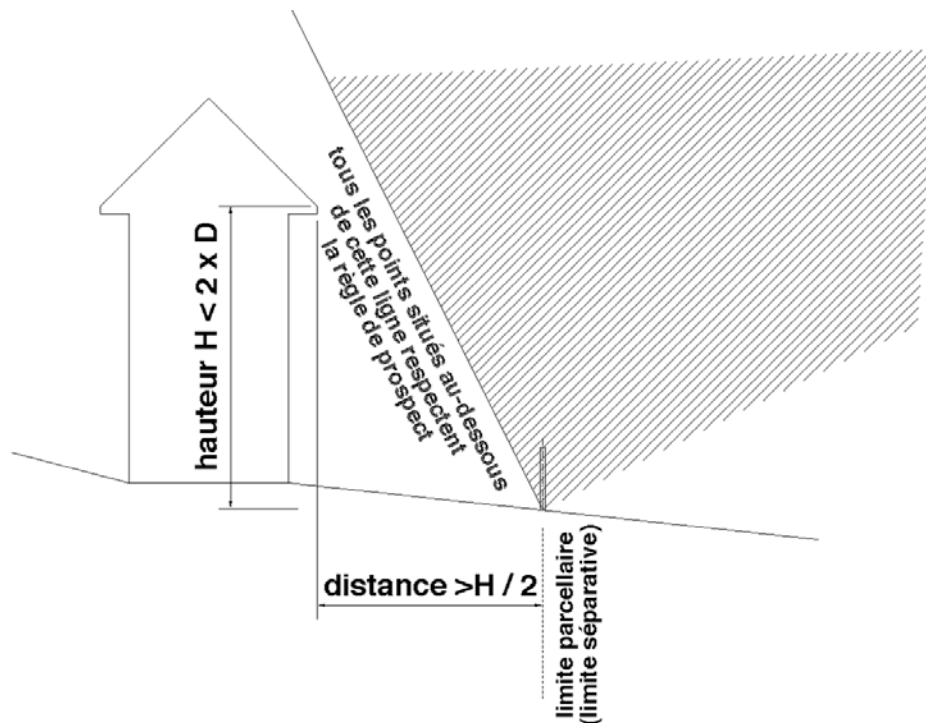
- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit à l'alignement des maisons voisines, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter
- 6.3 soit en retrait minimal de 3 m de la limite parcellaire dans les secteurs Ua, Ub et Ug
- 6.4 soit en retrait minimal de 5 m de la limite parcellaire dans les secteurs Uc et Ud
- 6.5 soit en retrait de 15m de la limite parcellaire dans le secteur Uy
- 6.6 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où ce minimum est porté à 5m).



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

Pas de prescription spéciale

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation-ne devra pas-excéder:
 - ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
 - ni 13m, en tout point de la construction, par rapport au terrain naturel qu'il domine (les cheminées et autres superstructures sont exclues)
- 10.2 13m pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, et sauf dans le secteur Uy, pour lesquels cette hauteur est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux de petites dimensions (surface hors œuvre nette inférieure à 1500m²)

On pourra utiliser les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.3.4. Dans le secteur Uy, les bâtiments devront s'intégrer à l'ensemble qu'ils constituent avec les constructions existantes, où s'inscrire dans un projet cohérent

11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis, pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée analogue à celle de l'ardoise ou de la tuile utilisée localement.

11.5. **Clôtures**

- 11.5.1 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaques préfabriquées sont interdites.
- 11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte, et implanté en limite de propriété.

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors des entrées charretières..
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable dans le secteur Ua est de 0,4.
Le COS applicable dans le secteur Ub est de 0,4.
Le COS applicable dans le secteur Uc est de 0,25.
Le COS applicable dans le secteur Ud est de 0,2.
Le COS applicable dans le secteur Ue est de 0,1.
Le COS applicable dans le secteur Uf est de 0,1.
Le COS applicable dans le secteur Uy est de 0,5.
Il n'est pas fixé de COS pour le secteur Ug
- 14.2 Il n'est pas fixé de COS tant que la surface hors œuvre nette des constructions n'excèdent pas 200m² sur une même unité foncière.

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. La zone AU a une vocation principale d'habitat.

Le secteur AU comprend :

- **le secteur AUa, au Sud-Ouest du bourg, à vocation principale d'habitat,**
- **le secteur AUc, à l'entrée Sud du bourg, à vocation principale d'habitat**
- **le secteur AUd, au Sud-Est du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics et de petit artisanat**

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone (formée par le secteur indiqué a, c, ou d), ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping, stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et les installations y afférentes,.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.7 - Le comblement des mares

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans

préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.3 - Dans le secteur AUd, les constructions à usage d'habitat ou d'activités commerciales ou artisanales, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble du secteur, situées à moins de 100m de la RD79, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement. La vocation principale du secteur doit rester l'habitat.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.4 - L'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).
- 2.5 - Dans le secteur AUd, l'agrandissement des constructions existantes pour un usage d'activités commerciales ou artisanales.
- 2.6 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.7 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers.
- 2.8 - Dans tous les secteurs, les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 4m), offrant une continuité entre la partie Nord de voie communale n°8 (rue de l'Abbé) et l'angle Nord-Ouest du secteur (en attente d'une future voie contournant le bourg par l'Ouest).

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUc se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 4m), ne débouchant que sur une seule sortie sur la voie communale n°1 (rue Albert Levieux).

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUd se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 4m), assurant la continuité entre une sortie entre le chemin départemental n°5 (rue Elisabeth d'Autriche) et le chemin départemental n°79.

- 3.3 - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.4 - L'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.5 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

- 3.6 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.7 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Dans les secteurs AUc et AUd, le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Dans le secteur AUa, le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire, s'il existe, pour toute opération nouvelle le nécessitant. En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions le nécessitant doivent disposer d'un assainissement autonome.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur sans risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

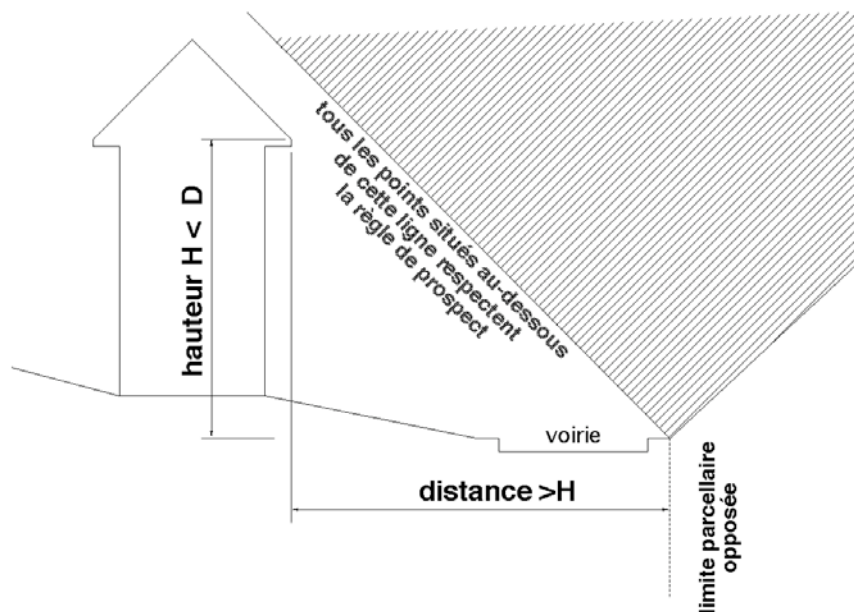
Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative de la voie publique.

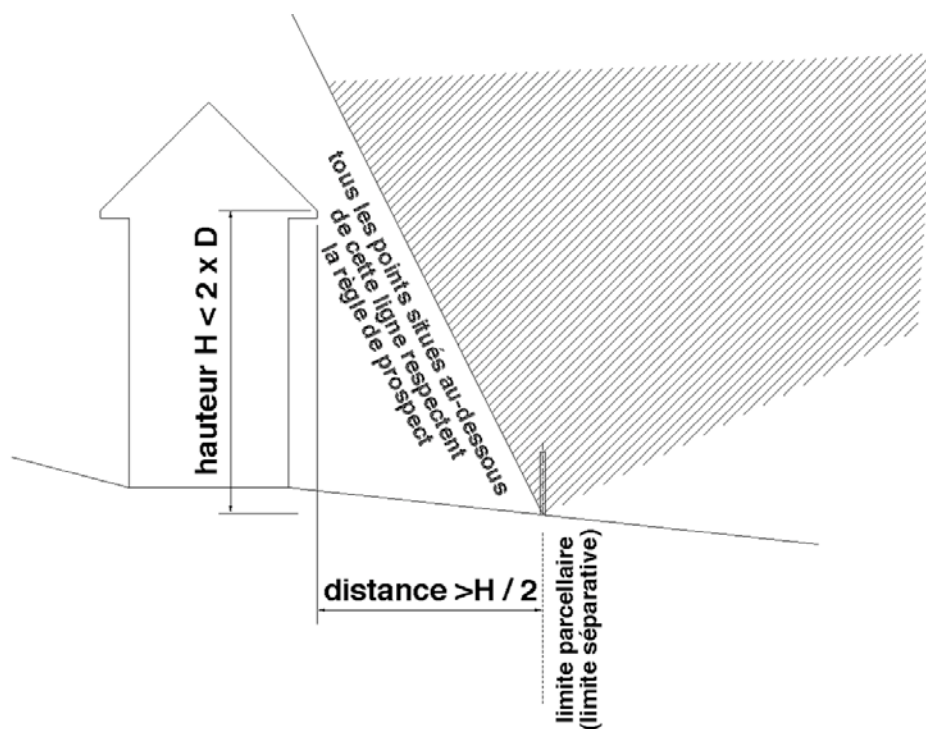
- 6.2 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m.



- 7.3 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.

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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation-ne devra pas-excéder:
- ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
 - ni 13m en tout point de la construction, par rapport au terrain naturel qu'il domine (les cheminées et autres superstructures sont exclues)
- 10.2 13m pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, et sauf dans le secteur Uy, pour lesquels cette hauteur est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 **Adaptation au sol**

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 **Aspect**

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser les clins en façade, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis, pour lesquels une pente plus faible est admise.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites,
- 11.4.3 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée analogue à celle de l'ardoise ou de la tuile utilisée localement.

11.5. **Clôtures**

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaques préfabriquées sont interdites.
- 11.5.3 En l'absence de mur de clôture, les clôtures seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privé.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable est de 0,3.

Chapitre III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend aussi des secteurs Aa, proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveaux dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations).
- 1.3 - Le comblement des mares

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

- 2.1 Peuvent être autorisés:

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un secteur Aa, sur un espace affecté par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), ou sur un espace affecté par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2 Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article L.515-1 du code de l'environnement.
 - 2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), ou affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les annexes jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
 - 2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - 2.5 - Les travaux nécessaires aux aménagements hydrauliques
 - 2.6 - Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, la construction sera assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur sans risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

- 4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur

un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

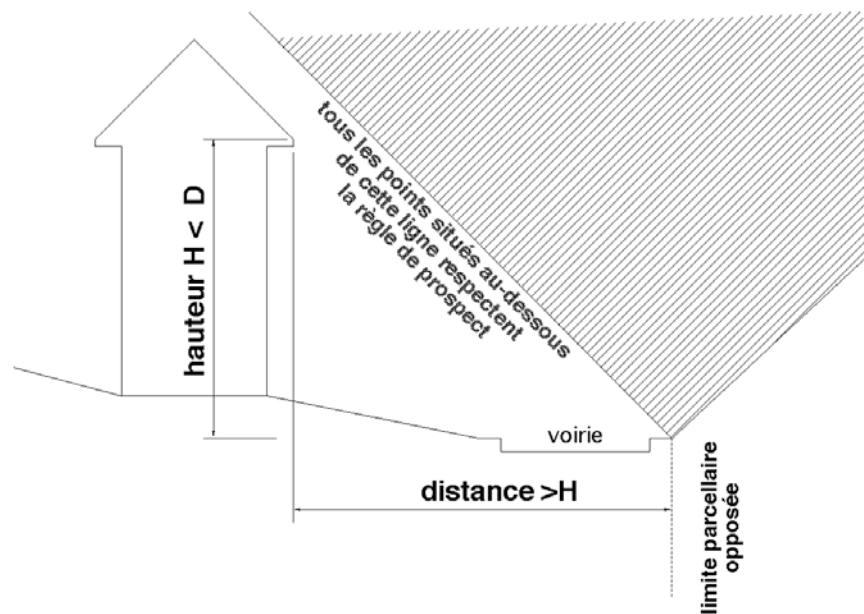
Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

Les constructions doivent être implantées:

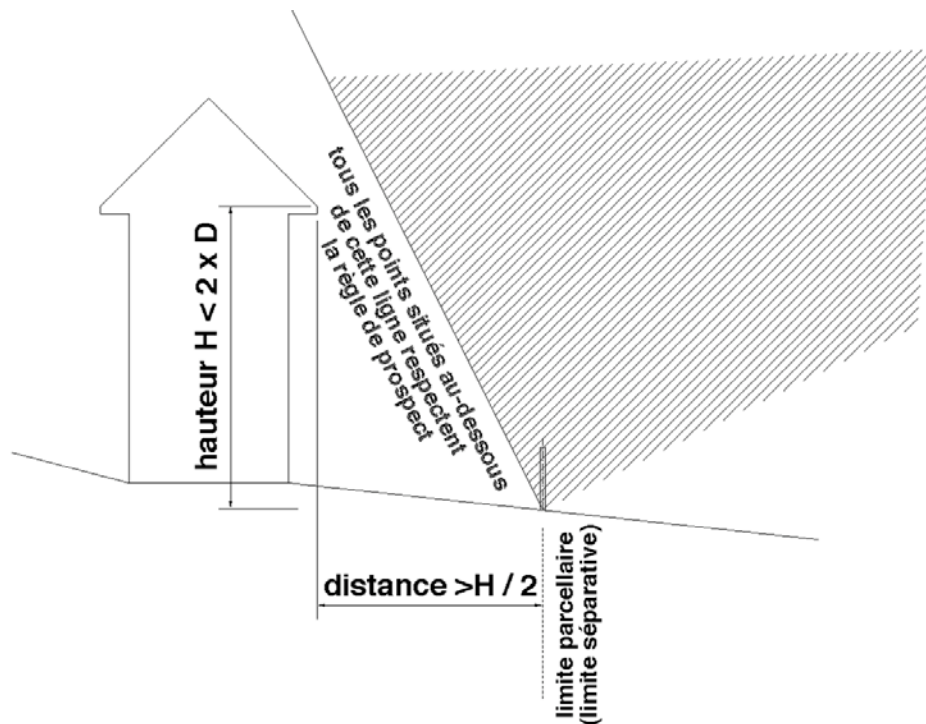
- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des RD
- 6.2 A 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques. Une distance de 3m minimum est acceptée si les contraintes techniques liées aux dimensions et à la configuration de la parcelle l'imposent.
- 6.3 La distance horizontale séparant tous points de la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

- 7.1 Toute construction doit être implantée:
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.

- soit sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration



7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.

7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

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

Pas de prescriptions spéciales

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder un étage droit sur rez de chaussée plus un comble.

10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

- 11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 1 1.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.
- 1 1.3 Les pentes de toiture des habitations et annexes seront au minimum de 30°. Des adaptations seront admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.4 Il n'est pas fixé de COS dans la zone.

Chapitre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend:

- **le secteur Na, protégé, mais où les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux ou d'un agrandissement, ou de la construction d'annexes jointives ou non jointives, et où le changement d'affectation est autorisé.**
- **le secteur Nb, protégé, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, dans le cadre d'une emprise au sol limitée.**
- **Le secteur Nd, protégé, secteur faiblement urbanisé correspondant à un parc très faiblement urbanisé voisin du château, à vocation d'habitat très peu dense**
- **Le secteur Ne, correspondant au territoire de la commune adjacente au territoire riverain s'étendant sur la mer jusqu'à la limite de 12 milles de la ligne de base**
- **Le secteur NL, protégé en tant qu'espace remarquable du littoral**

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveaux dans les secteurs NL et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations) et Ne.
- 1.3 - Le comblement des mares

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans les secteurs Na, l'aménagement, la rénovation et l'agrandissement des constructions existantes, y compris leur adaptation à une nouvelle vocation.

- 2.2 Dans les secteurs Nb et Nd, les constructions à usage d'habitation
- 2.3 Dans le secteur Nc, l'extension mesurée (20m² de surface hors œuvre nette en plus au maximum) des constructions existantes, nécessaires à l'activité liée au château, et assurant sa mise en valeur et celle de son parc.
- 2.4 La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m² de surface hors œuvre nette en plus), sauf problèmes reconnus d'assainissement autonome. Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), cette reconstruction sur place n'est autorisée que si le sinistre n'est pas lié à une inondation. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron),, cette reconstruction n'est autorisée que si le sinistre n'est pas lié à un effondrement de terrain
- 2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.6 Sauf dans les secteurs NL et Ne, les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- 2.7 Dans le secteur Ne, les ouvrages et installations d'intérêt collectif, concourant à la mise en valeur du paysage ou des milieux (notamment en termes d'intégration visuelle, de sauvegarde des espèces, de tourisme, d'économie, etc.) ou liés à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif, dont la localisation au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives, sous les conditions
 - que les implantations soient réversibles, notamment en ce qui concerne leur impact sur le paysage, les milieux et sur l'état naturel du rivage de la mer, dans des conditions économiquement acceptables
 - que les aménagements n'empêchent pas l'accès du public à la plage
- 2.8 Dans le secteur NL, les aménagements légers définis par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, la construction sera assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur sans risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Sauf dans le secteur Nd, lorsque le réseau d'assainissement collectif est inexistant, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1500m².

Sauf dans le secteur Nd, les travaux à réaliser sur une parcelle bâtie disposant déjà d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisés sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

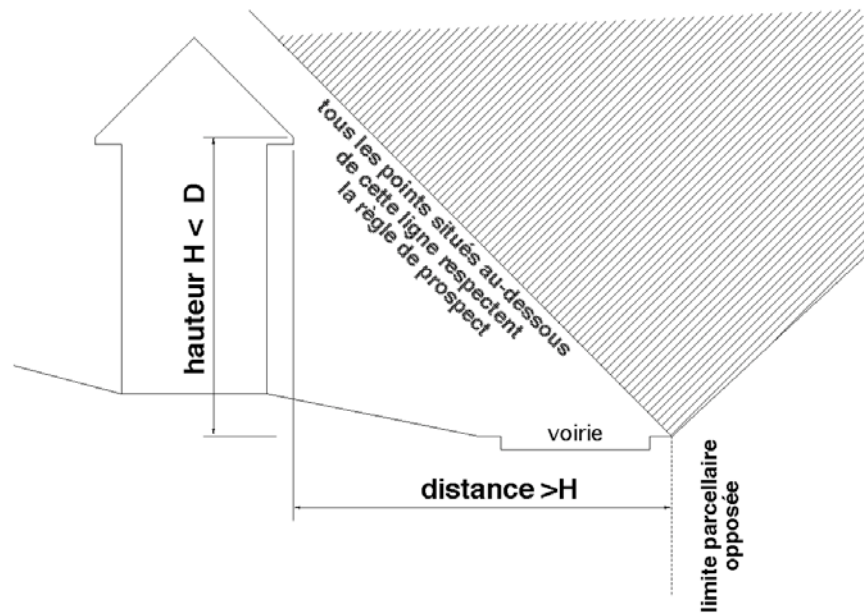
- 5.2 Dans le secteur Nd, la superficie minimale des parcelles est fixée à 3000m² par logement.

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

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

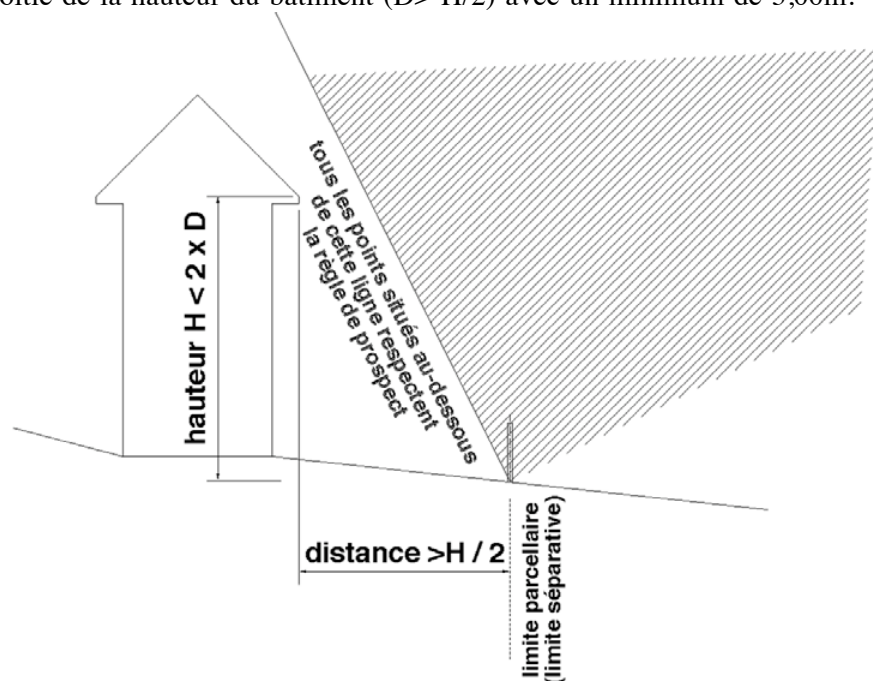
- 6.2 soit en retrait minimal de 5m.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 3,00m.



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

Pas de prescription spéciale

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces hors œuvre couvertes) ne peut être supérieure à 10% de la surface de la partie du terrain située dans le secteur.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation-excéder:

- ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
- ni 13m en tout point de la construction, par rapport au terrain naturel qu'il domine (les cheminées et autres superstructures sont exclues)

10.2 13m pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, et sauf dans le secteur Uy, pour lesquels cette hauteur est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire sera refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments autres que des logements

S'il n'existe pas de constructions voisines de qualité pouvant servir de référence, on privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes Ces pentes seront supérieures à 40°.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité

11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée analogue à celle de l'ardoise ou de la tuile utilisée localement.

11.5. **Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures en plaques préfabriquées sont interdites.

11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.

13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S.