

Granville Terre & Mer

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement écrit

Prescrit le 29 mai 2018

Arrêté le

Enquête publique

Approuvé le

Nom du Prés. de GTM

Signature

Pièce n°

1

2

3

4

5

A B C D E

A B C D E



**Granville
Terre & Mer**
Communauté de Communes

 **géostudio**
URBANISME & CARTOGRAPHIE

 **gama**
environnement

 **2AD**

 **capla**
ARCHITECTURE

Chapitre I - Dispositions générales	6
Article 1 : Champs d'application	6
Article 2 : Organisation du règlement écrit.....	6
Article 3 : Division du territoire en zones.....	7
Article 4 : Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	9
Les emplacements réservés	9
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	9
Le Droit de préemption urbain (DPU)	9
Article 5 : Destination des constructions	10
Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions	10
Présentation détaillée des sous-destinations	10
Article 5 : Définition des termes utilisés	10
A.	10
B.....	11
C.....	11
D.	13
E.....	13
F.	14
H.	14
J.....	16
L.	16
M.	16
R.....	16
S.	17
T.	17
U.	17
V.....	17
Article 6 : Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique	18
Article 7 : Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement.....	24
DC1 - Utilisations et occupations du sol.....	25
DC2 - Principes généraux	26
DC3 - Volumétrie et implantation des constructions	26
DC4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
DC5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	31
DC6 - Stationnement.....	31
DC7 - Desserte par les voies publiques ou privées	32

DC8 - Desserte par les réseaux.....	33
Article 9 : prise en compte des risques	36
Chapitre II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	39
Chapitre III - Dispositions applicables en Ua	40
Article Ua.1 : Les destinations et sous-destinations	40
Article Ua.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	42
Article Ua.3 : Volumétrie et implantation des constructions	43
Article Ua.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Article Ua.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	48
Article Ua.6 : Stationnement.....	48
Chapitre IV - Dispositions applicables en Ub.....	50
Article Ub.1 : Les destinations et sous-destinations	50
Article Ub.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	52
Article Ub.3 : Volumétrie et implantation des constructions	53
Article Ub.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Article Ub.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	57
Article Ub.6 : Stationnement	58
Chapitre V - Dispositions applicables en Ue.....	60
Article Ue.1 : Les destinations et sous-destinations	60
Article Ue.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	62
Article Ue.3 : Volumétrie et implantation des constructions	62
Article Ue.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Article Ue.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	65
Article Ue.6 : Stationnement.....	65
Chapitre VI - Dispositions applicables en Uf et Ul.....	66
Article Uf.1-Ul.1 : Les destinations et sous-destinations	66
Article Uf.2-Ul.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	68
Article Uf.3-Ul.3 : Volumétrie et implantation des constructions	69
Article Uf.4-Ul.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Article Uf.5-Ul.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	73
Article Uf.6-Ul.6 : Stationnement.....	73
Chapitre VII - Dispositions applicables en Uh et Uhl.....	75
Article Uh.1 : Les destinations et sous-destinations	75
Article Uh.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	77

Article Uh.3 : Volumétrie et implantation des constructions	78
Article Uh.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Article Uh.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	82
Article Uh.6 : Stationnement	82
Chapitre VIII - Dispositions applicables en Uj	84
Article Uj.1 : Les destinations et sous-destinations	84
Article Uj.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..	86
Article Uj3 : Volumétrie et implantation des constructions	87
Article Uj4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
Article Uj5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	89
Article Uj6 : Stationnement.....	89
Chapitre IX - Dispositions applicables en Up.....	91
Article Up.1 : Les destinations et sous-destinations	91
Article Up.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	92
Article Up.3 : Volumétrie et implantation des constructions	93
Article Up.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
Article Up.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	99
Article Up.6 : Stationnement	99
Chapitre X -Dispositions applicables en Ut	102
Article Ut.1 : Les destinations et sous-destinations.....	102
Article Ut.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	103
Article Ut.3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	104
Article Ut.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	108
Article Ut.6 : Stationnement	108
Chapitre X - Dispositions applicables en Uz	109
Article Uz.1 : Les destinations et sous-destinations.....	109
Article Uz.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	111
Article Uz.3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	111
Article Uz.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	112
Article Uz.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	113
Article Uz.6 : Stationnement	113
Chapitre XI - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	114
Chapitre XII - Dispositions applicables en 1AUh	115
Article 1AUh.1 : Les destinations et sous-destinations.....	115

Article 1AUh.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	117
Article 1AUh.3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	117
Article 1AUh.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	120
Article 1AUh.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	122
Article 1AUh.6 : Stationnement	122
Chapitre XIII - Dispositions applicables en 1AUz	124
Article 1AUz.1 : Les destinations et sous-destinations	124
Article 1AUz.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	125
Article 1AUz.3 : Volumétrie et implantation des constructions	126
Article 1AUz.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	127
Article 1AUz.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	128
Article 1AUz.6 : Stationnement.....	128
Chapitre XIV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	129
Article A.1 : Les destinations et sous-destinations	129
Article A.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	130
Article A.3 : Volumétrie et implantation des constructions	133
Article A.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	137
Article A.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	139
Article A.6 : Stationnement	140
Chapitre XV - Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	141
Article N.1 : Les destinations et sous-destinations	141
Article N.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .	144
Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions	149
Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	155
Article N.6 : Stationnement.....	155
Annexe 1 : Destination des constructions.....	157
Annexe 2 : Les changements de destination.....	161
Prescriptions :	161

Chapitre I - Dispositions générales

Article 1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes de Granville Terre & Mer, regroupant 32 communes : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréhal, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Donville-les-Bains, Equilly, Folligny, Granville, Hocquigny, Hudimesnil, Jullouville, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.

Il est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Le présent règlement ne s'oppose pas à l'application de cet article.

Article 2 : Organisation du règlement écrit

Le présent règlement se structure de la façon suivante : chaque zone possède un règlement distinct (appelé chapitre) organisé en trois sections, qui sont divisées en plusieurs articles :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : les destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 3 : Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de GTM organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

Zones urbaines (U)

La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat. La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend des secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- Ua : centre-bourg

Ua1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville

Ua2 : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.

- Uaz : secteur mixte (habitat, activités économiques, etc.)

- Ub : Secteur résidentiel

Ub1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville, Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer

- Ub1a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
- Ub1b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites

Ub2 : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.

- Ub2a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
- Ub2b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites

- Ue : Secteur d'équipements

- Ueℓ : secteur d'équipements où les logements autorisés

- Uh : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle

- Uhl : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle littorale

- Uf : zone urbaine du front de mer

- Uj : Secteur urbain de jardin

- Ul : Secteur urbain littoral

- Up : Secteur urbain patrimonial

- Ut : Zone urbaine dédiée aux activités touristiques
- Uz : Secteur urbain à vocation économique
 - Uza : secteur à vocation artisanale
 - Uzc : secteur à vocation commerciale
 - Uzi : secteur à vocation industrielle
 - Uzm : secteur à vocation mixte

Zone à urbaniser (AU)

La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone AU se compose de deux types de zones :

- 1AUh : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat
 - 1AUh1 : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
 - 1AUh2 : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.
- 1AUz : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique
 - 1AUzi : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle
 - 1AUzm : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

Zone agricole (A)

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi. La zone A se compose des sous-secteurs :

- A : Zone agricole
- Acm : zone agricole dédiée aux cultures marines
- Aeq : activité équestre implantée en zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- Az : Activité économique implantée en zone agricole

Zone naturelle (N)

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. La zone N se compose des sous-secteurs :

- N : zone naturelle
- Na : secteur naturel aéronautique
- Nc : secteur de carrière en zone naturelle
- Ne : secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif
- Nerl : Espace remarquable du littoral

- Nerm : Espace remarquable maritime
- Ng : secteur de golf
- Ng1 : secteur de golf constructible
- Ng2 : secteur de golf non constructible
- Nm : secteur naturel maritime
- Np : secteur naturel protégé
- Npt : secteur naturel patrimonial
- Nt : secteur naturel dédiée aux activités touristiques
- Ntpri : secteur naturel dédiée aux activités touristiques (parc résidence de loisirs)
- Nz : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle

Article 4 : Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et identifiés par un numéro. La liste des emplacements réservés, figurant au plan de zonage n°1 (document 3b du PLUi), donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles figure aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*).

Le Droit de préemption urbain (DPU)

Par délibération en date de l'approbation du présent PLUi, la commune de commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) et/ou un droit de préemption urbain renforcé sur tout ou partie des zones U et AU (*cf. plan en annexe*)

Article 5 : Destination des constructions

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015 et décrets suivants, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les **5 destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 sous-destinations**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Présentation détaillée des sous-destinations

Se référer à **l'annexe 1** du présent règlement écrit.

Article 5 : Définition des termes utilisés

A.

Accès

Espace donnant sur la voie par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès principal

Dans le cas où une construction est desservie par plusieurs accès, l'accès principal correspond à l'accès permettant le passage d'un véhicule.

Accès mutualisé ou jumelé

Accès unique commun à plusieurs unités foncières. Des accès individuels sont dits jumelés quand ils sont regroupés à minima par 2.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement de sol

Opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

Alignement

Délimitation de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique* au droit des propriétés riveraines.

Alignement de fait

Ligne virtuelle créée par plusieurs (minimum 2) constructions* ayant leur façade sur un même plan de part et d'autre de la construction de référence.

Alignement d'arbres

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement les uns des autres.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale*.

Attique

Le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction* et situés en retrait des façades* principales.

B.

Baie

Ouverture dans un mur à l'exception des portes pleines.

Bâtiment

Construction couverte et close.

C.

Châssis de toit

Ouvrage fixe ou ouvrant vitré situé sur le plan de la toiture aussi appelé : vasistas ou tabatière ou fenêtre de toit ou fenêtre rampante si de grandes dimensions.

Changement de destination

Modification de la destination de tout ou partie d'un bâtiment* (en référence à l'arrêté définissant les destinations des constructions).

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite

séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

Clôture à claire-voie

Clôture qui implique une proportion de plein et de vide. La largeur d'espace correspond à minimum à la moitié de la partie pleine. Le claire-voie peut être réalisé à l'horizontal ou à la vertical.

Coefficient d'imperméabilisation ou taux d'imperméabilisation

Rapport entre la surface imperméabilisée* et la surface totale de la parcelle considérée.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction en double rideau / deuxième rideau / second rideau

Construction* située à l'arrière d'une première construction* ou rangée de construction de premier rideau, par rapport à la voie. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Construction en premier rideau

Construction* (hors annexe*) implantée en première bande, directement visible et accessible depuis les voies ou emprises publiques*.

Construction existante

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction nécessaire à l'exploitation agricole

Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments* nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'exploitation agricole.

Construction principale

Bâtiment* ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment* le plus important (en termes de volume et de superficie) dans un ensemble de bâtiments* ayant la même fonction.

Coupe et abattage d'arbres

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Le défrichement est une opération ayant pour effet la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière.

Contrairement au défrichement*, la coupe et l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Débord de toit

Partie de la toiture qui s'étend au-delà de la façade d'une construction et qui protège les murs extérieurs et les fondations des intempéries.

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Dépôt

Action de déposer ou d'entreposer des matériaux ou des biens matériels à un ou plusieurs endroits sans durée de temps précise.

E.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprises publiques

Se référer à « Voies et emprises publiques »

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment*, pour les protéger des intempéries.

Equipement d'entretien des piscines, appelé aussi local piscine ou local d'entretien

Local qui sert à stocker, réparer et entretenir les éléments de la piscine tels que les pompes, le système de chauffage de l'eau, les systèmes de groupe de filtration et autres types de machines pour le traitement de l'eau. Sa superficie est limitée à 5 m².

Espace libre de pleine terre

Surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses. Comprend les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain.

Existant

La notion de « bâti, bâtiment* ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments* effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

F.

Façade

Les façades d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, en tout point, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

H.

Habitat réversible

Habitation sans fondation, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'habitat réversible comprend les habitats déplaçables (van, camping-car, tiny house, roulotte, etc.) habitats transportables (mobil home), habitats démontables (yourte, tipi) et habitats compostables (cabane, kerterre, etc.)

Habitation légère de loisirs (HLL)

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes formant une ligne.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes.

Hauteur maximale

La hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel (à l'aplomb), avant travaux.

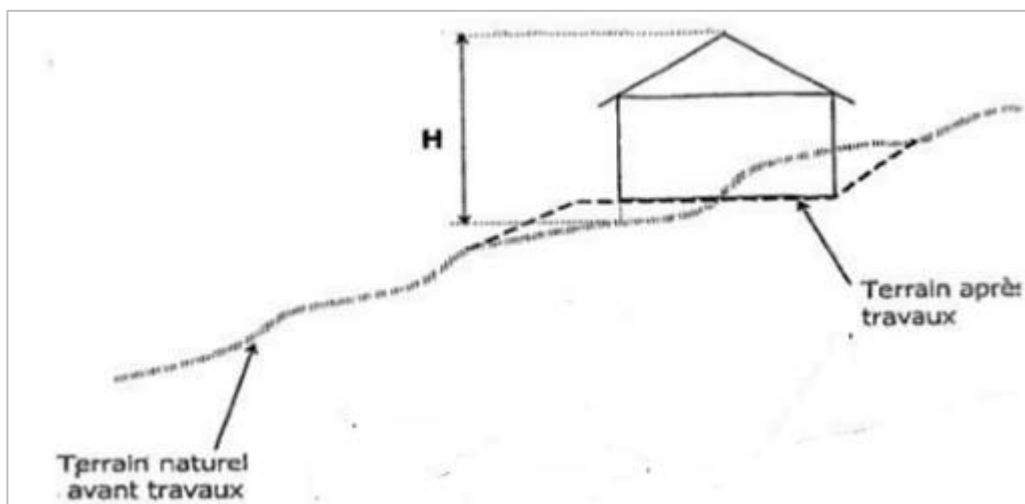


Schéma explicatif : Hauteur par rapport au terrain naturel

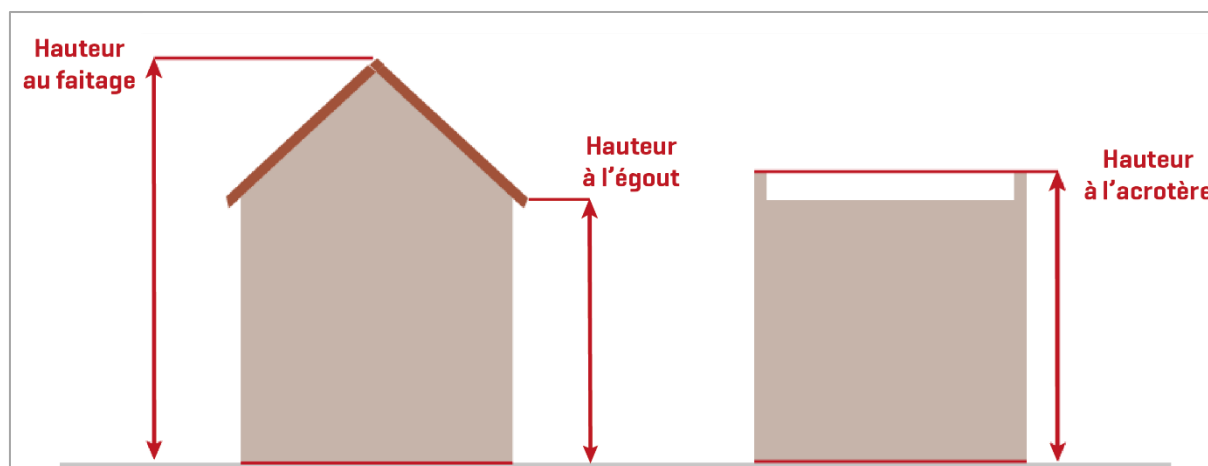
La hauteur est mesurée au faîtage et/ou à l'égout du toit (sauf exception stipulée dans le règlement graphique).

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Egout du toit : La hauteur à l'égout du toit de la construction est la mesure verticale prise entre le terrain naturel avant travaux et le bas de la pente du toit.

Faîtage : La hauteur au faîtage du toit de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci.



Houppier (appelé également la couronne)

Partie de l'arbre située au-dessus du tronc. Il se caractérise par l'ensemble des branches, des rameaux et des feuilles.

J.

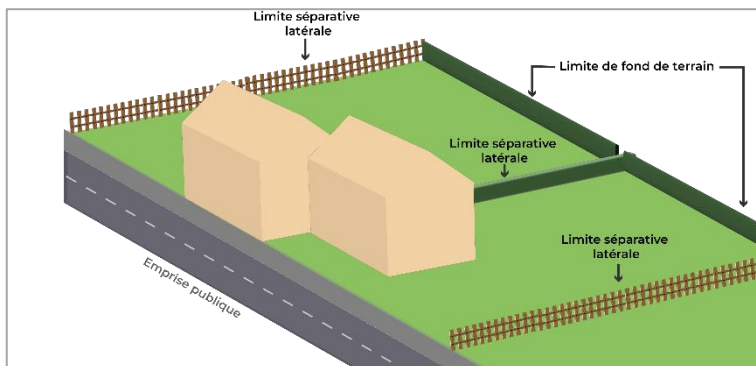
Jour de souffrance

Ouverture qui ne peut laisser passer que la lumière mais pas le regard. Elle se situe sur un mur non mitoyen, situé le long de la limite séparative avec le voisin. Ces fenêtres ne doivent pas pouvoir s'ouvrir, aucune vue ne doit être possible (la vitre doit donc être translucide) et des hauteurs légales doivent être respectées pour leur installation.

L.

Limites séparatives

Limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.



Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles*. Sa baie* est verticale, et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. À ne pas confondre avec les châssis de toit*, vasistas et fenêtres de toit. La lucarne existe sous différentes formes architecturales. La largeur cumulée est limitée à 1/3 de la toiture sur laquelle elle est disposée.

M.

Mur aveugle

Mur extérieur qui ne possède aucune ouverture, ni baie.

Mur de soutènement

Structure de construction conçue pour stabiliser les sols en pente et prévenir l'érosion, les glissements de terrain et d'autres dommages causés par des mouvements de terrain. Cette structure permet de retenir et de soutenir la terre naturelle avant travaux.

Les talus plantés sont à privilégier.

P.

Pignon

Mur extérieur qui porte la charpente et dont les contours épousent la forme des combles. Une façade pignon est une façade de bâtiment qui comporte le pignon en partie supérieure. Cette façade pignon est dite aveugle si elle ne comporte aucune ouverture.

R.

Rez-de-chaussée

Partie d'un bâtiment* dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.

S.

Saillie

Partie d'un bâtiment* avançant sur la façade* ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Stationnement banalisé

Place de stationnement accessible à tous les habitants ou usagers de l'opération, contrairement à une place de stationnement réservée ou prévue à un autre effet (place pour véhicule de personne à mobilité réduite, par exemple).

Surface imperméabilisée

Surface étanche empêchant l'infiltration naturelle des eaux pluviales (en fonction des matériaux utilisés) comme des constructions*, des accès ou des aires de stationnement imperméables, etc.

T.

Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement* ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Elle constitue en d'autres termes le « terrain » auquel se rattache une opération de construction* au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé

Voir « espace végétalisé ».

Voies et emprises publiques

Voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation. Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme et du PLUi.

Emprises publiques* : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (aires de stationnement, espaces verts, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...)

Voie en impasse

Voie sans issue.

Volume principal

Volume ayant les proportions les plus importantes dans un ensemble architectural.

Volume secondaire

Toute construction* attenante au volume principal* et ayant des proportions inférieures à celles du volume principal*.

Article 6 : Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique

Linéaire commercial

- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en violet, est interdit le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que "artisanat et commerce de détail" et "restauration".
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **souple de type 1** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en orange, est interdit le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "activité de services avec l'accueil d'une clientèle".
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **souple de type 2** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en jaune, est interdit le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "activité de services avec l'accueil d'une clientèle". Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un rez-de-chaussée qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Usage exclusif de résidence principale

Des secteurs sont délimités au règlement graphique, au sein desquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au titre du L.151-14-1 du code de l'urbanisme.

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques et sont soumis aux prescriptions réglementaires suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est interdite (sauf si la démolition est rendue nécessaire par un événement induit à la suite d'un cas de force majeure, par l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- Les proportions des bâtiments doivent être préservées ;
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur est interdite ;
- Les murs de clôture et façades des constructions repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état ou renouvelés. Des percements ponctuels sont autorisés sous réserve que ceux-ci conservent un intérêt architectural, de respecter le rythme des ouvertures existantes et que les percements ne portent pas atteinte à l'intégrité du mur, ni à sa capacité de durabilité dans le temps ;

- L'utilisation de matériaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc. ;
- Pour les constructions* en briques, la peinture de ces dernières est interdite ;
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite ;
- La modification des moulins ou lavoirs est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ;
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais ;
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Les constructions sont interdites :

- En zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), à moins de 10 mètres des espaces boisés classés ;
- En zones Agricole (A) et Naturelle (N), à moins de 15 mètres des espaces boisés classés ;

Éléments de patrimoine végétal identifiés

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

On entend par patrimoine naturel les haies plates, haies sur talus, talus seuls, arbres isolés, vergers et parc arborés, zones humides, mares, cours d'eau et ruisseau.

Sont autorisés sans déclaration préalable :

- Les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ;
- Des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal ;

Le tableau ci-dessous précise les régimes interventions possibles selon les typologies de patrimoine naturel identifiées au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme.

Eléments	Prescriptions
Bocage et alignement d'arbres	1-Sont autorisés <u>sans déclaration préalable</u> : • Les coupes d'entretien et de gestion courante (les tailles de formation, les abattages ponctuels, l'élagage, l'émondage, les tailles des têtards, l'abattage des arbres morts, chablis, malades ou dangereux, l'entretien des réseaux aériens, la sécurisation des voiries), et dans la mesure où les interventions ne nuisent pas à la repousse et à la survie des arbres. • Les coupes ou création de brèches nécessaires à l'accès d'une parcelle dans la limite d'une brèche par éléments (haies et/ ou talus) selon les longueurs suivantes : ○ 10 m pour l'activité agricole, ○ 5 m pour les parcelles constructibles, • Les coupes d'exploitation (rase ou à blanc) ou de recépage destiné à la valorisation économique du bois dans une limite de 200 m par rotation sur une période de 10 ans et en évitant les arbres particuliers (têtards, émondes et creux), 2-Sont <u>soumis à déclaration préalable</u> : • Les travaux de suppression (arrachage, défrichements, arasement) de haies ou de talus sur des longueurs supérieures à 10 m, • Les coupes rases ou à blancs, hors plan de gestion durable des haies, pour des longueurs supérieures à 200 m Ces travaux nécessitent obligatoirement le dépôt en Mairie d'une Déclaration Préalable. Ces travaux devront être dûment motivés et en cas d'accords des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de recréer un élément du bocage à minima identique à celui arasé, arraché ou déplacé tant en longueur qu'en typologie et en fonctionnalité. Ces travaux de compensation, devront, dans la mesure du possible, être effectué avant les travaux de suppression, arrachage, ou coupe rase. <i>Compléments dans l'OAP Thématique sur les fonctionnalités et mesures de compensation</i> 3-Sont interdits : • Les coupes rases ou à blanc des ripisylves (végétation poussant sur les berges des ruisseaux et des cours d'eau) sur une largeur de 10 m ; • Le broyage régulier ou à 1m de hauteur, ou la dévitalisation des rejets de coupes derrière une coupe rase d'exploitation.
Vergers et parcs arborés	Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite. Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune. Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf : • Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,

Eléments	Prescriptions
	• Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.), • Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général. <i>Compléments dans l'OAP Thématique sur les fonctionnalités et mesures de compensation</i>
Arbres isolés	• Les arbres identifiés doivent être maintenus ; • L'abattage des arbres identifiés est interdit sauf si leur état sanitaire le justifie ou pour des raisons de sécurité publique, et à condition d'être remplacés par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement ; • L'emplacement de l'arbre replanté pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes. • Pour tout arbre identifié est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol du houppier, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre du tronc. Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception : ○ Des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ; ○ Des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ; ○ Des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation de la reconstruction doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre. Restent autorisés l'élagage et l'émondage d'un élément isolé du patrimoine végétal protégé dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni de ses perspectives visuelles, et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.
Les mares	Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités. La création de mare doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire en fonction de la profondeur et la surface. Il est dispensé de déclaration préalable de travaux : • Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre,

Eléments	Prescriptions
	• La taille des arbres riverains en bord de mare, • L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables). Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares : • D'introduire des espèces exotiques envahissantes (voir liste des espèces exotiques envahissantes : https://especies-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/), • De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir). <i>Compléments dans l'OAP Thématique sur les aménagements possibles</i> Toute création ou extension de plan d'eau, soumise à déclaration ou autorisation en application des articles L.214 -1 à L.214-6 du code de l'environnement¹, est interdite, sauf : • Si le projet est déclaré d'utilité publique ; • S'il présente un caractère d'intérêt général, au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ; • S'il est réalisé en vue d'assurer la sécurité ou à la salubrité publique telles que décrites à l'article L.2212 -2 du code général des collectivités territoriales ; • S'ils sont à usage économique à condition qu'ils soient totalement déconnectés du réseau hydrographique et des nappes souterraines et qu'ils n'interceptent pas les eaux de ruissellement en période d'étiage (eaux pluviales, eaux de ruissellement, eaux de toiture, etc.) ; • S'il s'agit de plans d'eau de remise en état des carrières ; • S'il s'agit de bassins de gestion des eaux pluviales ; • S'il s'agit de plans d'eau à usage exclusif de réserve incendie. Ces exceptions à la règle d'interdiction de création ou d'extension de plans d'eau restent soumises au contrôle de la Police de l'eau selon les exigences du Code de l'environnement et aux dispositions du SDAGE relatives aux plans d'eau.
Zones humides	La destruction de zones humides avérées, telles que définies aux articles L211-1 et R.211-108 du Code de l'environnement, <u>quelle que soit leur superficie</u>, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite, sauf s'il est démontré : • L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;

¹ La liste des ouvrages concernés par la déclaration ou autorisation est précisée dans la nomenclature IOTA : article R214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.2.3.0 Plans d'eau, permanents ou non

Eléments	Prescriptions
	• L'existence d'enjeux liés à la relocalisation des habitations et des bâtiments d'activités en lien avec les risques naturels identifiés sur le territoire ; • L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ; • L'impossibilité d'implanter en dehors des zones humides, des activités aquacoles ou des extensions de bâtiments d'habitation ; • L'impossibilité d'implanter, en dehors des zones humides, de nouveaux aménagements ou extensions de bâtiments d'activité agricole, à condition qu'ils se situent au sein du siège d'exploitation ou du site de production agricole déjà existants ; • L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors des zones humides, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides ; • La nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ; • L'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique • L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. Les zones humides de prédispositions (appelées aussi les zones humides présumées avec présomption forte) : les règles sont identiques aux zones avérées, sauf à démontrer l'absence de zones humides.
Cours d'eau et ruisseaux identifiés	Pour les ruisseaux et cours d'eau identifiés, il est demandé un recul de toute construction de 4 m à partir du haut de berge. La ripisylve (végétation sur les berges) doit être maintenue.

Protection des espaces littoraux

La Bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables du littoral

Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés) et des espaces remarquables du littoral sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces proches du rivage

Les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

Les coupures d'urbanisation littorales

Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différenciables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas particuliers suivants :

- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné ;
- En cas de changement de destination des constructions autres qu'agricoles, uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ;
- En cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- En cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;
- En cas de constructions, aménagements et installations légères autres qu'agricoles et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics, ainsi qu'aux activités de loisirs de plein air, à condition que cela ne remette pas en cause le principe de coupure d'urbanisation.

Article 7 : Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement

Par principe, les dispositions communes applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire communautaire de GTM sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs dispositions communes.

Une propriété peut être classée dans deux zones différentes du PLUi, les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DC1 - Utilisations et occupations du sol

Ouvrages routiers

Les aménagements routiers et les ouvrages annexes sont autorisés sur l'ensemble du territoire de Granville Terre et Mer.

Servitude de mixité sociale

Au sein des zones dans les communes suivantes :

Communes	Zones concernées
Granville	Ua1, Ub1a, Ub1b, Uf, Ul, Up, 1AUh1
Donville-les-Bains	Ua1, Ub1a et 1AUh1
Saint-Pair-sur-Mer	Ub1a, Uhl, Up, 1AUh1

Un pourcentage du nombre de logements créés dans la zone, variable selon la taille et la nature de l'opération, devra être affecté à la réalisation de logements sociaux, aidés par l'Etat et dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Pour les logements collectifs :

A Granville, Donville-les-Bains et Saint-Pair-sur-Mer :

	Logements collectifs
Entre 10 et 14 logements	10% de logement social aidé (PSLA, PLS, PLUS, PLAI)
Entre 15 et 19 logements	15% de logement social aidé (PSLA, PLS, PLUS, PLAI)
Entre 20 et 29 logements	20% de logement social aidé (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)
Plus de 29 logements	20% de logement social aidé (dont 50% minimum de PLUS ou PLAI)

Pour les logements individuels dans les opérations groupées :

A Granville, Donville-les-Bains

	Logements individuels
Entre 15 et 19 logements	10% de logement social aidé (PSLA, PLS, PLUS, PLAI)
Entre 20 et 24 logements	15% de logement social aidé (PSLA, PLS, PLUS, PLAI)
Plus de 24 logements	20% de logement social aidé (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)

A Saint-Pair-sur-Mer

	Logements individuels
Entre 10 et 19 logements	10% de logement social aidé (PSLA, PLS, PLUS, PLAI)
Entre 20 et 24 logements	15% de logement social aidé (PSLA, PLS, PLUS, PLAI)
Plus de 24 logements	20% de logement social aidé (dont 30% minimum de PLUS ou PLAI)

Remarque :

Les chiffres obtenus à la suite de l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis de la manière suivante :

- Si le chiffre obtenu comprend une première décimale inférieure à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement inférieur ;
- Si le chiffre obtenu comprend une première décimale supérieure ou égale à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement supérieur.

Exemple :

Opération portant sur 23 logements individuels, l'application de 15% donne 3,45 donc le nombre de logements à réaliser sera arrondi à 3 logements.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC2 - Principes généraux

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la section « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

DC3 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Règles générales :

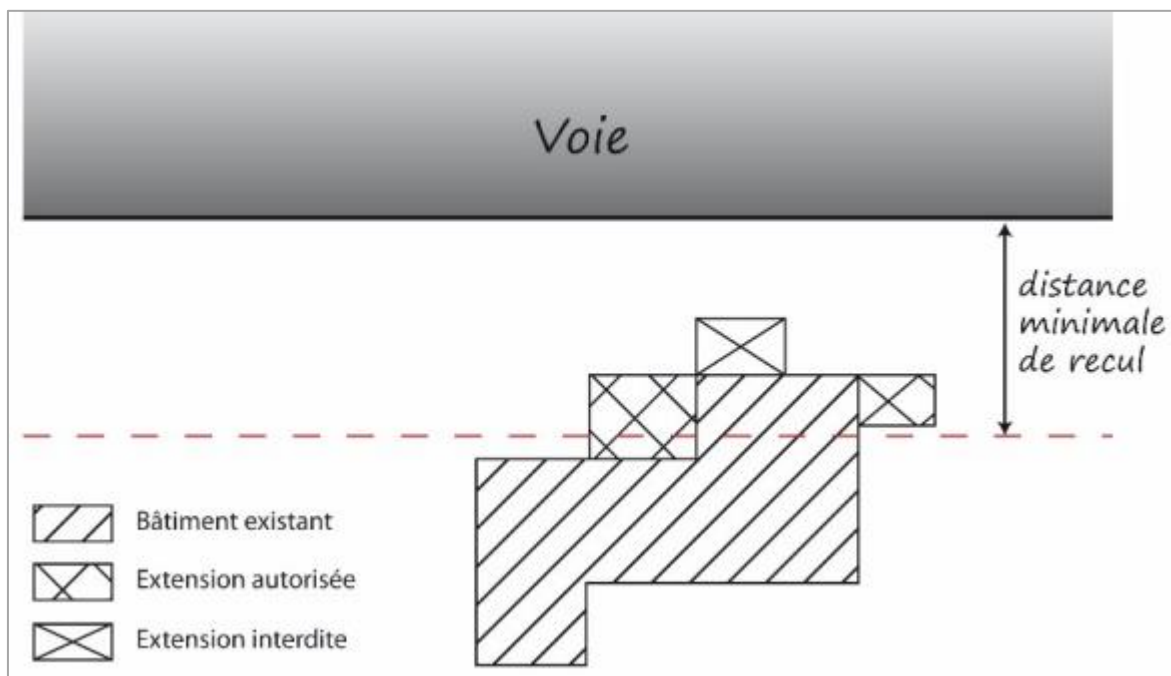
Les nouvelles constructions principales, annexes et extensions devront respecter :

- Un retrait 6 m de la berge d'un cours d'eau.
- Un retrait de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage n°1.

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont applicables en tout point de la construction actuelle ou projetée.

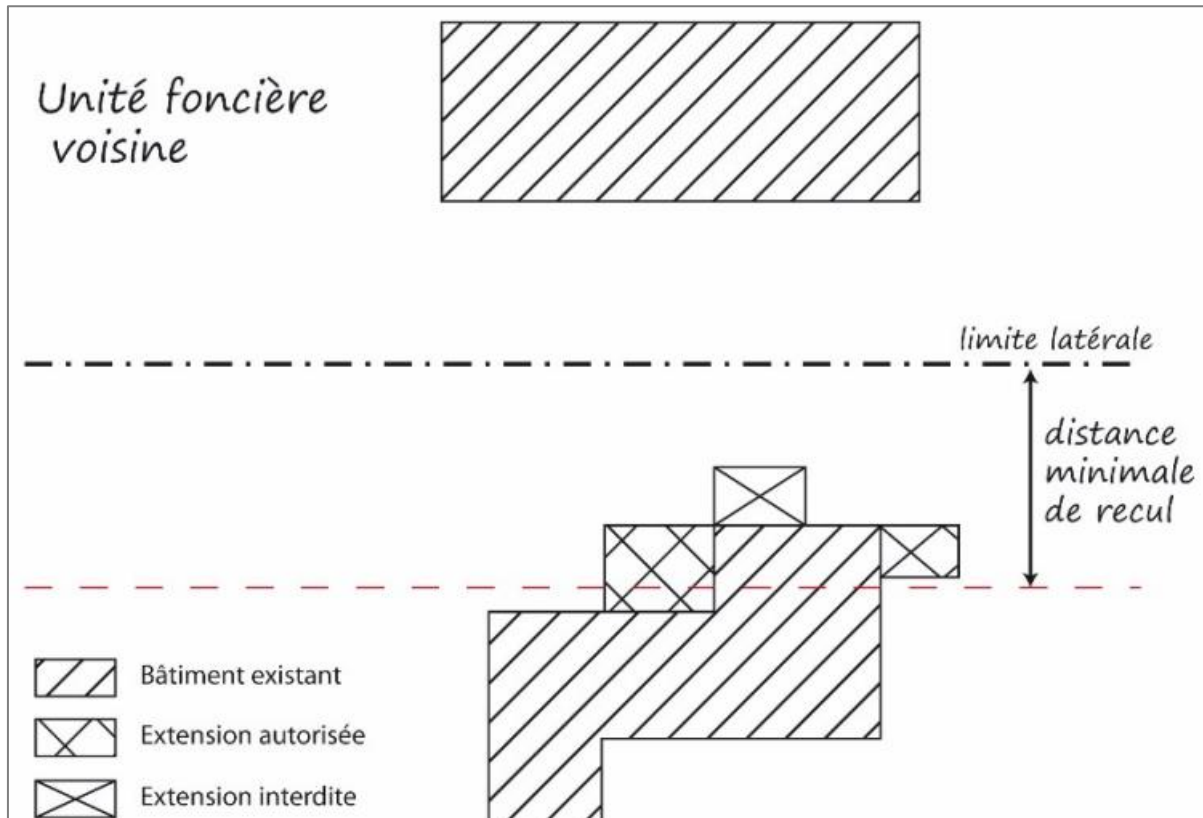
En cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas le recul minimum exigé, l'extension est autorisée sous condition de ne pas réduire le recul initial.



Par rapport aux limites séparatives

Les règles en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables en tout point de la construction actuelle ou projetée.

En cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas le recul minimum exigé, l'extension est autorisée sous condition de ne pas réduire le recul initial.



Emprise au sol et espace libre de pleine terre

Granville : Se référer au plan des densités

Autres communes : se référer aux articles correspondants, dans le présent document.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions de l'article 6 - Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique, paragraphe éléments de patrimoine végétal identifiés.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales **(se reporter à l'annexe 1 du présent règlement).**

Hauteur

La hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel (à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage).

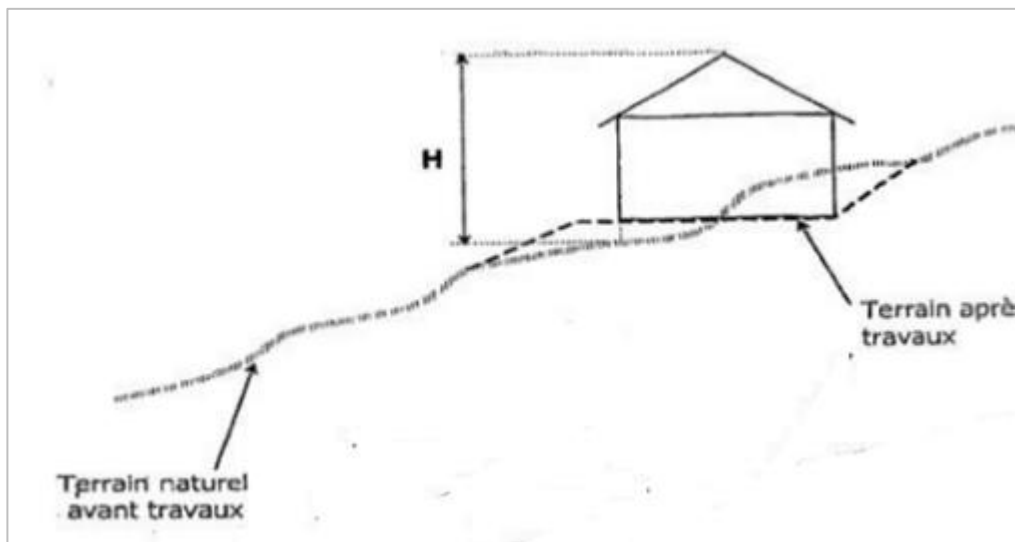


Schéma explicatif : Hauteur par rapport au terrain naturel

La hauteur est mesurée en tout point de la construction (sauf exception).

Pour les constructions à vocation de logement, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de toiture monopente, la hauteur maximale correspond à la hauteur au faîtage.

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale (sauf si surélévation de la construction existante).

Granville : Se référer au plan de hauteurs

Autres communes : se référer aux articles correspondants, dans le présent document.

DC4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. Les extensions des constructions existantes et les annexes ne doivent pas être en dysharmonie avec l'existant.

En vertu de l'article R.111-27 du CU :

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

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du CU) sont repérés sur les documents graphiques et sont soumis aux prescriptions réglementaires définies à l'article 6 : Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique.

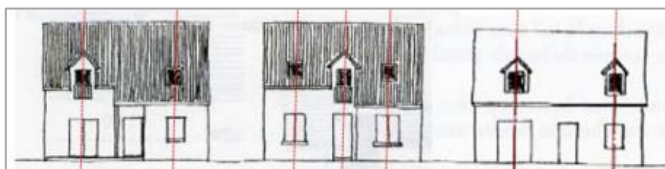
Il est possible de déroger aux règles définies de la section en cas d'exemplarité énergétique / développement durable (R.111-23 CU).

Toiture

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, lucarnes*, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Construction à destination de logement.

Les proportions des ouvertures des fenêtres de toits ne sont pas réglementées. Toutefois, elles devront être axées sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.



La pose de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion et dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie ou la surélévation et le plus proche possible de l'égout du toit. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.

Lorsque les panneaux solaires ou photovoltaïques ne recouvrent pas l'entièreté de la toiture, les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés dans le prolongement des rythmes verticaux de la façade, ou implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

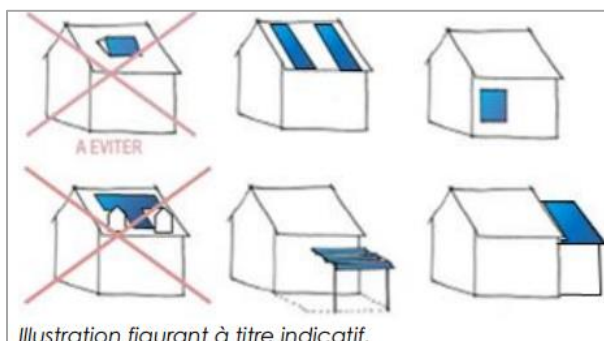


Illustration figurant à titre indicatif.

Façade

De manière générale, les teintes des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec couleurs générales environnantes.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

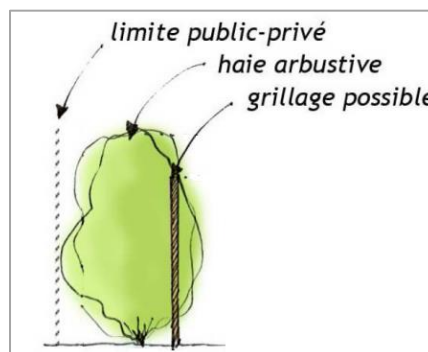
Les éléments techniques tels que les pompes à chaleur ou les climatiseurs doivent être regroupés en un seul lieu, et non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, il est attendu que les éléments soient masqués ou coffrés.

Clôture

Des dispositions particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité notamment routière.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la **liste annexée** au PLUi. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Lorsque la haie est doublée d'un grillage, ce dernier est à implanter en retrait de la limite de propriété, la haie est plantée côté rue.



Les plantes exotiques envahissantes sont strictement interdites conformément à la liste annexée à ce document (**annexe 4**).

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.

DC5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes et talus doivent être conservés. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés par des plantations de même essence, et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation. (Plantation attendue sur l'assiette du projet).
- Les plantations nouvelles devront préserver les caractéristiques paysagères et bocagères des secteurs.
- Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

DC6 - Stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques* et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Se référer au décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Modalités d'application

- Les dimensions d'une place de stationnement véhicule sont, au minimum 2,4 m x 5 m.
- Les normes de stationnement définies sont à arrondir à l'entier supérieur.
- Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).
- Les normes s'appliquent également en cas de changement de destination, sauf dérogations stipulée dans le règlement de chaque zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

Lorsque des aménagements sont réalisés sur des itinéraires piétons – cycles (exemple : voie verte), ils doivent être réalisés en assurant la continuité de cet itinéraire.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

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

Les accès sur les routes départementales nécessitent une demande d'autorisation auprès du Département. Les accès sur les routes départementales du réseau structurant (RD971, 924 et 673) ne sont pas autorisés. Enfin, tout changement d'usage vaut création d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Les accès mutualisés ou jumelés* sont à privilégier.

En cas d'accès au garage en sous-sol, la pente doit être inférieure ou égale à 15%.

Voirie à créer

Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation

Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :

- 3 m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
- 5 m pour une chaussée en double sens de circulation ;
- 6 m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

DC8 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Afin d'économiser les ressources en eau et hors secteur où le raccordement est obligatoire pour des raisons de sécurité, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques et domestiques sous condition d'un double réseau ;

- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdites.

Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

Dans le cas d'une collecte directe des eaux par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transitent obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.

Afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols et de préserver le fonctionnement naturel des cycles de l'eau, tout projet générant une augmentation des surfaces imperméabilisées doit intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales.

La priorité est donnée à la gestion des eaux à la source, notamment par l'infiltration dans le sol via des aménagements adaptés (noues, tranchées d'infiltration, chaussées perméables, etc...). Lorsque l'infiltration est techniquement possible, elle doit être mise en œuvre prioritairement, de manière à absorber l'intégralité du volume issu d'une pluie de période de retour de 30 ans.

En cas d'infiltration partielle ou techniquement insuffisante, l'ouvrage devra être dimensionné pour stocker le volume précité, et permettre une vidange gravitaire complète en 24 heures maximum. Le débit de fuite à la sortie de l'ouvrage est alors limité à 3 litres par seconde par hectare de surface imperméabilisée. Ce rejet, s'il est effectué vers un réseau d'assainissement pluvial ou un fossé, devra être explicitement autorisé par le gestionnaire concerné.

Lorsque les conditions locales rendent impossible ou non pertinente la mise en œuvre de l'infiltration (nappe affleurante, sol imperméable, forte pente...), le pétitionnaire devra en justifier dans son dossier et proposer des solutions alternatives compatibles avec les objectifs de maîtrise des volumes et des débits.

Réseaux divers

De manière générale, les coffrets ou autres éléments techniques doivent être intégrés dans la clôture ou autre éléments bâtis.

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Déchets

Consulter le service en charge

Article 9 : prise en compte des risques

Le territoire de Granville Terre et Mer est concerné par plusieurs documents réglementaires encadrant la gestion des risques naturels. Ces documents s'inscrivent dans une démarche spécifique, reposant sur des études techniques à l'échelle locale. À ce jour, sont recensés sur le territoire :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) mouvements de terrain sur les communes de Granville et Donville-les-Bains ;
- Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la Sienne.

Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2024 pour les communes de Carolles, Jullouville, Saint-Pair-sur-Mer et Granville (secteur de la Saigue). Dès son approbation, le PPRL prévaudra juridiquement sur les dispositions du présent PLUi dans son périmètre d'application.

En complément des documents de prévention réglementaire mentionnés ci-dessus, des aléas naturels sont susceptibles d'affecter certaines zones du territoire, sans pour autant faire l'objet d'un zonage prescrit par un Plan de Prévention des Risques à ce jour.

Les dispositions suivantes visent à encadrer l'urbanisation dans les secteurs identifiés comme exposés à des aléas naturels hors PPR, sur la base d'études ou de connaissances techniques reconnues à l'échelle intercommunale et départementale. Elles concernent :

- Le débordement de cours d'eau en l'absence de PPRi ;
- Les zones situées sous le niveau marin, exposées à un risque potentiel de submersion marine ;
- Les phénomènes de remontée de nappe phréatique ;

Ces dispositions ont vocation à prévenir les effets de ces aléas sur les personnes, les biens et l'environnement, et s'appliquent aux projets de construction, d'aménagement ou d'installation situés dans les secteurs identifiés comme exposés.

Pour tout type d'aléa (zone inondable, submersion marine et remontée de nappe), sont interdits :

- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols exceptés :
 - S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - S'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - S'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - S'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - S'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50% du bâtiment)
- Les sous-sols, caves et stationnements en sous-sol

1/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION PAR Débordement de cours d'eau (hors Plan de prévention des risques)

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique (plan n°2). Les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs exposés à un risque d'inondation :

- La création de constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux établissements recevant du public (ERP) ou à des activités économiques non liées à la gestion du risque sont interdites,
- Les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux et à permettre une protection efficace contre les inondations ;
- Les voies nouvelles et les aires de stationnement doivent être aménagées en limitant l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de revêtements drainants ou de dispositifs alternatifs (noues, fossés, etc.).
- Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales, sont interdits

Exceptions et prescriptions particulières

Des dérogations peuvent être accordées pour :

- Les constructions ou aménagements liés à la gestion des risques (postes de secours, ouvrages de protection, etc.), sous réserve d'une évaluation spécifique du risque et que ces derniers ne l'aggravent pas
- Les travaux d'infrastructures d'intérêt public (route, voie ferrée...)
- Les extensions limitées de constructions existantes, à condition qu'elles n'aggravent pas le risque et qu'elles respectent les prescriptions techniques visant à assurer la sécurité des occupants.

2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Les secteurs identifiés comme zones soumises au risque de submersion marine, sont reportés au règlement graphique (plan n°2). Dans les secteurs identifiés comme à risque de submersion marine, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- La création de constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux établissements recevant du public (ERP) ou à des activités économiques non liées à la gestion du risque sont interdites

Exceptions et prescriptions particulières

Des dérogations peuvent être accordées pour :

- Les constructions ou aménagements liés à la gestion des risques (postes de secours, ouvrages de protection, etc.), sous réserve d'une évaluation spécifique du risque et que ces derniers ne l'aggravent pas
- Les travaux d'infrastructures d'intérêt public (route, voie ferrée...)
- Les extensions limitées de constructions existantes, à condition qu'elles n'aggravent pas le risque et qu'elles respectent les prescriptions techniques visant à assurer la sécurité des occupants.

3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES AUX REMONTEES DE NAPPE

Les dispositions suivantes s'appliquent aux secteurs du territoire exposés au phénomène de remontée de nappe phréatique, tels qu'identifiés par la DREAL **dans sa cartographie XXXX disponible en annexe**

Pour les secteurs d'aléa fort (moins de 0.1m au niveau du sol)

- Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :
 - o Des constructions ou aménagements liés à la gestion des risques (postes de secours, ouvrages de protection, etc.), sous réserve d'une évaluation spécifique du risque et que ces derniers ne l'aggravent pas
 - o Des extensions limitées de constructions existantes, à condition qu'elles n'aggravent pas le risque et qu'elles respectent les prescriptions techniques visant à assurer la sécurité des occupants.
 - o Des aménagements ou installations compatibles avec l'aléa (aménagements paysagers, abris légers sans fondation profonde, etc.).
- L'infiltration des eaux pluviales est interdite, afin d'éviter toute mise en pression des sols et tout transfert de polluants
- Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits, sauf dérogation motivée par une étude justifiant de leur faisabilité et sous réserve d'un avis favorable du SPANC.

Pour les secteurs d'aléa moyen (entre 0.1 et 1m au niveau du sol)

- L'infiltration des eaux pluviales est autorisée sous réserve :
 - o D'adapter les dispositifs d'infiltration à la présence des plus hautes eaux connues ;
 - o De démontrer l'absence de risque de pollution directe de la nappe.
- Les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, sous réserve :
 - o De leur conformité à la réglementation en vigueur ;
 - o D'un contrôle préalable et favorable du SPANC ;
 - o D'une implantation adaptée pour garantir la protection de la ressource en eau.

Pour les secteurs d'aléa faible (entre 1m et 2.5m au niveau du sol)

- L'infiltration des eaux pluviales est autorisée, sous réserve de prendre en compte la présence des plus hautes eaux et de prévenir tout risque de pollution.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés, à condition :
 - o D'être conformes à la réglementation applicable ;
 - o D'être contrôlés par le SPANC.

Chapitre II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

La zone Urbaine comprend des secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- Ua : centre-bourg
 - Ua1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville
 - Ua2 : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
- Uaz : secteur mixte (habitat, activités économiques, etc.)
- Ub : Secteur résidentiel
 - Ub1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville, Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer
 - Ub1a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
 - Ub1b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
 - Ub2 : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
 - Ub2a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
 - Ub2b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
- Ue : Secteur d'équipements
- Ue~~l~~ : secteur d'équipements où les logements autorisés
- Uh : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle
- Uhl : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle littorale
- Uf : zone urbaine du front de mer
- Uj : Secteur urbain de jardin
- Ul : Secteur urbain littoral
- Um : Secteur à destination d'équipements en zone maritime
- Up : Secteur urbain patrimonial
- Ut : Zone urbaine dédiée aux activités touristiques

Chapitre III - Dispositions applicables en Ua

Le secteur de centralité Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services, etc.).

La zone Ua est divisée en trois sous-secteurs :

- **Ua1** : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville
- **Ua2** : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
- **Uaz** : secteur de centre-bourg à vocation mixte (habitat, commerces, artisanat, etc.)

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones Ua, sauf lorsqu'il est précisé « en secteur Ua1 » ou « en secteur Ua2 ou « en secteur Uaz ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Ua est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, linéaire commercial, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Ua.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ua sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ua.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ua1 Ua2	Uaz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	x	x
Habitation	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 1	ASC 1
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	x	x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	x	x
	Cinéma	✓	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 2	ASC 3
	Entrepôt	ASC 2	ASC 4
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x

Article Ua.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ua.1) :

ASC 1 :

Ua1 Ua2 Uaz	Artisanat et commerce de détail
-------------------	---------------------------------

- Respecter la réglementation liée aux linéaires commerciaux (cf. article 6 des dispositions générales).

ASC 2 :

Ua1 Ua2	Industrie Entrepôt
------------	-----------------------

- Aucune nouvelle construction à vocation d'industrie ou d'entrepôt n'est autorisée. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUI peuvent perdurer mais aucune extension n'est permise.

ASC 3 :

Uaz	Industrie
-----	-----------

- Être compatible avec un environnement résidentiel.

ASC 4 :

Uaz	Entrepôt
-----	----------

- Aucune nouvelle construction à vocation entrepôt n'est autorisée. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUI peuvent perdurer mais aucune extension n'est permise.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur

profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.

- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Article Ua.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Principes généraux

Les nouvelles constructions principales, annexes et extensions devront respecter :

- Un retrait 6 m de la berge d'un cours d'eau.
- Un retrait de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage n°1.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait* (alignement dominant des constructions aux alentours).

Règles alternatives à la règle générale

- S'il n'existe pas d'alignement de fait, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si aucun alignement n'est existant, les constructions doivent être édifiées en observant un recul compris entre 3 m et 5 m, mesuré depuis la voie et emprise publique.

En cas de construction en deuxième rideau*, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Exceptions aux règles :

- Les annexes, hors stationnement couvert, doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.
 - Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
 - Dans ce cas les dispositions énoncées s'appliquent au seul côté d'accès principal du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (de fait, des voisins ou des voies publiques), sous réserve de préserver les arbres et talus existants identifiés au règlement graphique. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Construction principale

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, sous réserves de préserver les arbres et talus existants identifiés au règlement graphique et d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.

En cas de recul, la distance minimale par rapport à la limite séparative est de 2 m.

Dérogations

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage, identifié au plan de zonage au titre du L.151-23 du CU.
- L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

Annexe à la construction principale

Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,

- En observant un recul minimal de 2 m.

Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés :

Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.5. Emprise au sol et coefficient d'espace libre de pleine terre

Principes généraux

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces dispositions.

En secteur Ua1

Granville : se référer au plan des densités

Bréhal, Donville-les-Bains et Jullouville :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace de pleine terre
<200 m ²	Non réglementé	Non réglementé
Entre 200 et 400 m ²	80%	5%
Entre 400 et 600 m ²	60%	10%
>600 m ²	60%	15%

En secteurs Ua2 et Uaz

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace de pleine terre
<200 m ²	80%	Non réglementé
Entre 200 et 400 m ²	60%	20%
Entre 400 et 600 m ²	50%	30%
>600 m ²	50%	30%

3.6. Hauteur des constructions

Principes généraux

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

La hauteur maximale des annexes est 4,5 m au point le plus haut.

En secteur Ua1 :

Granville : se référer au plan des hauteurs

Bréhal, Donville-les-Bains et Jullouville :

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 13 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 10 m au sommet de l'acrotère

En secteur Ua2 et Uaz

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

Article Ua.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. ToiturePrincipes généraux

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.
- En cas de châssis de toit, ils doivent être de proportions nettement verticales, encastrés dans la toiture. Le coffre de volet ne doit pas être apparent.

En secteur Ua1 :

Les toitures courbées, les toits plats et les monopentes sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée et de toiture terrasse à condition de respecter la proportion maximale. La toiture terrasse est limitée à 1/3 de la toiture totale.

Les pentes de toit doivent être comprises entre 40 et 50°

En secteur Ua2 :

Les toits plats et les monopentes sont interdites pour le volume principal de la construction.

4.2. Façade

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul. L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade. Les effets de bandeaux sont à éviter.

Ouverture

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

4.3. Clôture

Généralités

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

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum surélevée de :
 - D'un grillage obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériau ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,4 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.
- En cas de réfection de clôture existante, de qualité présentant un intérêt architectural ou s'intégrant dans son environnement, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Ua.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC5 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ua.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	<u>Ua1:</u> Stationnement véhicule : - 1 place par logement créé y compris en cas de changement de destination - 1 place par logement social créé y compris en cas de changement de destination En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public est situé à moins de 200 mètres du projet.

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
	Ua2 : Stationnement véhicule : - 1 place par logement créé - 1 place par logement social créé En cas de changement de destination, la règle n'est pas applicable. En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public est situé à moins de 200 mètres du projet.
	Stationnement banalisé : - 1 place pour 3 logements
	Stationnement deux roues : - 1 place par tranche de 4 logements. - Le stationnement deux-roues n'est pas réglementé en cas de création de moins de 4 logements.
• Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Restauration • Bureau	Aucune place exigée.
• Hôtels	1 place pour 2 chambres.
• Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt • Centre des congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre IV - Dispositions applicables en Ub

Ub : Secteur résidentiel

- Ub1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville, Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer
 - Ub1a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées ;
 - Ub1b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites.
- Ub2 : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
 - Ub2a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées ;
 - Ub2b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites.

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones Ub, sauf lorsqu'il est précisé « en secteur Ub1 » ou « en secteur Ub2 ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Ub est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Ub.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ub sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- ✗ : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ub.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ub1a Ub2a	Ub1b Ub2b
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	x	x
Habitation	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	x
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	ASC 1	x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓	x
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	x	x
	Cinéma	✓	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 2	ASC 1
	Entrepôt	ASC 1	x
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x

Article Ub.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ub.1) :

ASC 1 :

Ub1a Ub2a	Commerce de gros Entrepôt
Ub1b Ub2b	Industrie

- Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUI peuvent perdurer mais aucune extension n'est permise.

ASC 2 :

Ub1a Ub2a	Industrie
--------------	-----------

- Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous condition de ne pas dépasser 50% d'emprise au sol de la construction existante et sous condition que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 150 m².

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ub.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Construction principale

1. Au sein des secteurs repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'Urbanisme, un alignement spécifique est à respecter pour les constructions principales et les annexes, tel que reporté sur le règlement graphique.

2. En dehors de ces secteurs spécifiques, les constructions principales et les annexes doivent être implantées :

- À l'alignement de fait (alignement dominant des constructions aux alentours)
- En observant un retrait minimum de 3 mètres, mesuré depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions s'appliquent :

- Pour tous les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique.
- Pour le ou les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique non ouverte à la circulation automobile (exemple : chemin) et autres emprises (exemple : place).

Exceptions aux règles générales :

- Construction principale en deuxième rideau : L'implantation des constructions n'est pas réglementée lorsqu'il s'agit d'une construction implantée en deuxième rideau.
- Annexe à la construction principale : Les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.
 - Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :

- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions principales doivent s'implanter :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.

ou

- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dérogations

- Annexe à la construction principale : Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit :
 - En limite séparative,
 - En observant un recul minimal de 1,5 m.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient d'espace libre de pleine terre

Principes généraux

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces dispositions.

En secteur Ub1 (Ub1a et Ub1b)

Granville : se référer au plan des densités

Bréhal, Donville-les-Bains, Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	80%	10%
Entre 200 et 400 m ²	60%	20%
>400 m ²	50%	30%

En secteur Ub2 (Ub2a et Ub2b)

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	80%	10%
Entre 200 et 400 m ²	50%	30%
Entre 400 et 600 m ²	45%	35%
>600 m ²	40%	40%

3.5. Hauteur des constructions

Principes généraux

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

La hauteur maximale des annexes est 4,5 m au point le plus haut.

En secteur Ub1 (Ub1a et Ub1b) :

Granville : se référer au plan des hauteurs

Bréhal, Donville-les-Bains, Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer :

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

En secteur Ub2 (Ub2a et Ub2b)

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 8 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

Article Ub.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

4.2. Façade

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade.

Ouverture

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

4.3. Clôture

Généralité

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.

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum, surélevée de :
 - D'un grillage doublé obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériaux ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,6 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.
- En cas de réfection de la clôture de qualité, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Ub.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article Ub.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	Stationnement véhicule : - 2 places par logement créé - 1 place par logement social créé
	Stationnement banalisé : - 1 place pour 3 logements
	Stationnement deux roues : - 1 place par tranche de 4 logements. - Le stationnement deux-roues n'est pas réglementé en cas de création de moins de 4 logements.
Artisanat et commerce de détail	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m², 1 place est exigée. En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public est situé à moins de 200 mètres du projet. - supérieure à 100 m², 3 places sont exigées et 3 supplémentaires par tranche de 100 m².
Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
Commerce de gros	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m², 1 place est exigée. - supérieure à 100 m², 3 places sont exigées et 3 supplémentaires par tranche de 100 m².
Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place pour 2 chambres.
Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
- Hébergement - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie - Entrepôt - Centre des congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre V - Dispositions applicables en Ue

- Ue : Secteur d'équipements
 - Ue_ℓ : secteur d'équipements où les logements sont autorisés

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones Ue, sauf lorsqu'il est précisé « en secteur Ue » ou « en secteur Ue_ℓ »

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Ue est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, linéaire commercial, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Ue.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ue et Ue_ℓ sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- ✗ : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ue.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ue	Ue/
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	ASC 1	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	ASC 2	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Article Ue.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ue.1) :

ASC 1 : (conditions non cumulatives)

Ue	Logement
	• La création d'un logement supplémentaire au(x) logement(s) existant(s) est autorisé. • L'extension de logements est autorisée, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire.

SC 2 :

Ue	Autres hébergements touristiques
	• Seuls les « Autres hébergements touristiques » existants à l'approbation du PLUi sont autorisés. Les extensions sont autorisées.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- L'habitat réversible
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ue.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Construction principale

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées :

- À l'alignement de fait (alignement dominant des constructions aux alentours)
- En observant un retrait minimum de 3 mètres, mesuré depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions s'appliquent :

- Pour tous les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique.
- Pour le ou les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique non ouverte à la circulation automobile (exemple : chemin) et autres emprises (exemple : place).

Exceptions aux règles générales :

- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.
 - Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions principales doivent s'implanter :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.

ou

- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dérogations

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 13 m au faîtage ;
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 10 m au sommet de l'acrotère.

Article Ue.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

4.2. Façade

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc pur,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Ouverture

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

4.3. Clôture

Généralité

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.

Les clôtures en front de rue et en limites séparatives

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 2 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de réfection de la clôture, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Ue.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article Ue.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre VI - Dispositions applicables en Uf et Ul

- Uf : zone urbaine du front de mer
- Ul : zone urbaine littorale

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les zones Uf et Ul sont concernées par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Uf.1-Ul.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Uf et Ul sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Uf.2 – Ul.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uf UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	ASC 1
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 1
	Entrepôt	ASC 1
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article Uf.2-UI.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Uf.1 – UI.1) :

ASC 1 :

Uf UI	Commerce de gros Industrie Entrepôt
----------	---

- Aucune nouvelle construction (construction neuve ou changement de destination) n'est autorisée. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUI peuvent perdurer mais aucune extension n'est permise.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Zones Uf et UI

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Zone Uf

La zone Uf est entièrement comprise dans les espaces proches du rivage représenté sur le plan de zonage au titre de la loi littoral. Les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, les opérations de constructions envisagées dans la zone Uf doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Uf.3-UI.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

1. Au sein des secteurs repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'Urbanisme, un alignement spécifique est à respecter pour les constructions principales et les annexes, tel que reporté sur le règlement graphique.

2. En dehors de ces secteurs spécifiques, les constructions principales doivent être implantées :

- À l'alignement de fait, s'il existe (alignement dominant des constructions aux alentours)
- Pour le premier front bâti côté mer : En observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public
- Par rapport à la voie côté terre ; en observant un recul maximum de 10 m.

Ces dispositions s'appliquent :

- Pour tous les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique.
- Pour le ou les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique non ouverte à la circulation automobile (exemple : chemin) et autres emprises (exemple : place).

Exceptions aux règles générales :

- Annexe à la construction principale : Les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.

- Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions principales doivent s'implanter soit :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.
- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dérogations

- Annexe à la construction principale : Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit :
 - En limite séparative,
 - En observant un recul minimal de 1,5 m.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient d'espace libre de pleine terre

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces dispositions.

Zone UI

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	70%	20%
Entre 200 et 400 m ²	50%	30%

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
>400 m ²	45%	35%
>600 m ²	40%	40%

Zone Uf

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50 %.

Le coefficient minimal d'espace libre de pleine terre est de 30%.

3.5. Hauteur des constructions

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 8 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

La hauteur maximale des annexes est 4,5 mètres au point le plus haut.

Article Uf.4-UI.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

4.2. Façade

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade.

Ouverture

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

4.3. Clôture

Généralité

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.

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum, surélevée de :
 - D'un grillage doublé obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériaux ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,6 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.
- En cas de réfection de la clôture de qualité, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;

- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Uf.5-UI.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article Uf.6-UI.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	Stationnement véhicule : - 2 places par logement créé - 1 place par logement social créé
	Stationnement banalisé : - 1 place pour 3 logements
	Stationnement deux roues : - 1 place par tranche de 4 logements. - Le stationnement deux-roues n'est pas réglementé en cas de création de moins de 4 logements.
• Artisanat et commerce de détail	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m ² , 1 place est exigée. En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public est situé à moins de 200 mètres du projet. - supérieure à 100 m ² , 3 places sont exigées et 3 supplémentaires par tranche de 100 m ² .
• Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Commerce de gros	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m ² , 1 place est exigée. - supérieure à 100 m ² , 3 places sont exigées et 3 supplémentaires par tranche de 100 m ² .
Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place pour 2 chambres.
Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
- Hébergement - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie - Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

En zone Uf :

Un accès piéton sur digue est autorisé par unité foncière. Les accès existants sont comptabilisés.

Chapitre VII - Dispositions applicables en Uh et Uhl

La zone Uh est dédiée aux hameaux constitués et densifiables au sein des espaces agricoles ou naturels.

La zone Uh comprend un sous-secteur :

- **Uhl** : dédiées aux hameaux constitués et densifiables au sein des espaces agricoles ou naturels des communes littorales.

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones Uh, sauf lorsqu'il est précisé « en secteur Uhl ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Uh est concernée par des règles graphiques (exemple : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Uh.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Uh sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

-  : les sous-destinations autorisées
-  : les sous-destinations interdites
-  **ASC** : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Uh.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uh Uhl
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 1
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	ASC 2
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 3
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article Uh.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Uh.1) :

ASC 1 :

Uh Uhl	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
-----------	---

- Être compatible avec un environnement résidentiel.

ASC 2 :

Uh Uhl	Autres équipements recevant du public
-----------	---------------------------------------

- Aucune nouvelle construction à destination de "autres équipements recevant du public" n'est autorisée. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent perdurer mais aucune extension n'est permise.

ASC 3 :

Uh Uhl	Industrie
-----------	-----------

- Aucune nouvelle construction à destination "industrie" n'est autorisée. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent perdurer, une extension mesurée est autorisée, et ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du PLUi.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Article Uh.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Principes généraux

Les nouvelles constructions principales, annexes et extensions devront respecter :

- Un retrait 6 m de la berge d'un cours d'eau.
- Un retrait de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage n°1.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Les constructions doivent être édifiées soit :

- A l'alignement de fait (alignement dominant des constructions aux alentours),
- En retrait avec un recul minimum de 3 m.

En cas de construction en deuxième rideau*, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Exceptions aux règles générales :

- Les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.
 - Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
- Dans ce cas les dispositions énoncées s'appliquent au seul côté d'accès principal du terrain.
- Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de fait sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Construction principale

Les constructions principales doivent s'implanter soit :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.
- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dérogations

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

Annexe à la construction principale

Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En observant un recul minimal de 1,5 m.

Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés :

Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.5. Emprise au sol et coefficient d'espace libre de pleine terre

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces dispositions.

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	Non réglementé	Non réglementé
Entre 200 et 400 m ²	80%	5%
Entre 400 et 600 m ²	60%	10%
>600 m ²	60%	15%

3.6. Hauteur des constructions

Principes généraux

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage et 7 m au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est 4,5 m au point le plus haut.

Article Uh.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

Principes généraux

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.
- En cas de châssis de toit, ils doivent être encastrés dans la toiture. Le coffre de volet ne doit pas être apparent.

4.2. Façade

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade.

Ouverture

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

4.3. Clôture

Généralité

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.

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum, surélevée de :
 - D'un grillage doublé obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériaux ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,6 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de réfection d'une clôture de qualité, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.
- En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite avec des zones A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Uh.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC5 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Uh.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	Stationnement véhicule : - 2 places par logement créé - 1 place par logement social créé
	Stationnement banalisé : - 1 place pour 3 logements
	Stationnement deux roues : - 1 place par tranche de 4 logements. - Le stationnement deux-roues n'est pas réglementé en cas de création de moins de 4 logements.
• Artisanat et commerce de détail	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m ² , 1 place est exigée. En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet. - supérieure à 100 m ² , 3 places sont exigées et 3 supplémentaires par tranche de 100 m ² .

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre VIII - Dispositions applicables en Uj

- Uj : Secteur urbain de jardin

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Uj est concernée par des règles graphiques, il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Uj.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Uj sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

✓ : les sous-destinations autorisées

✗ : les sous-destinations interdites

ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Uj.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article Uj.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Uj.1) :

ASC 1 : (conditions non cumulatives) :

Uj	Logement
----	----------

- Seule la construction d'annexe et l'extension d'annexe existante est autorisée, à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Sont comptabilisées la création d'annexe et les extensions d'annexe existante à la date d'approbation du PLUi.
- Le nombre d'annexes est limité à 2, en comptabilisant les annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes ne peuvent pas être transformées en logement.
- L'implantation d'une piscine est autorisée à condition d'être implantée à 20 m maximum de la construction principale.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers suivants soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Article Uj3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les annexes doivent être implantées en observant un retrait minimum de 3 mètres, mesuré depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions s'appliquent :

- Pour tous les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique.
- Pour le ou les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique non ouverte à la circulation automobile (exemple : chemin) et autres emprises (exemple : place).

Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes doivent s'implanter :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.

ou

- En respectant un recul minimal de 1,5 m.

Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

L'emprise au sol supplémentaire et maximale des annexes est de 50 m².

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des annexes est limitée à un maximum de 4,5 mètres au point le plus haut.

Article Uj4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.

4.2. Façade

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

4.3. Clôture

Généralité

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.

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum, surélevée de :
 - D'un grillage doublé obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériaux ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,6 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de réfection de la clôture, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite de zones A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Uj5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article Uj6 : Stationnement

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Afin d'économiser les ressources en eau et hors secteur où le raccordement est obligatoire pour des raisons de sécurité, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques et domestiques sous condition d'un double réseau ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdites.

Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transitent obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.

Chapitre IX - Dispositions applicables en Up

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Up est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, linéaire commercial, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Up.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Up sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

✓ : les sous-destinations autorisées

✗ : les sous-destinations interdites

ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Up.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Up
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 1
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Up
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 2
	Entrepôt	ASC 2
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

Article Up.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Up.1) :

ASC 1 :

Up	Artisanat et commerce de détail
----	---------------------------------

- Respecter les dispositions liées au linéaire commercial.

ASC 2 :

Up	Industrie Entrepôt
----	-----------------------

- Aucune nouvelle construction à vocation d'industrie ou d'entrepôt n'est autorisée, en construction nouvelle ou en cas de changement de destination. Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUI peuvent perdurer mais aucune extension n'est permise.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- L'habitat réversible
- Les dépôts et décharges de toute nature.

- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Article Up.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Principes généraux

Les nouvelles constructions principales, annexes et extensions devront respecter :

- Un retrait 6 m de la berge d'un cours d'eau.
- Un retrait de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage n°1.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait (alignement dominant des constructions aux alentours).

Règles alternatives à la règle générale

- S'il n'existe pas d'alignement de fait ou des voisins, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Si aucun alignement n'est existant, les constructions doivent être édifiées en observant un recul compris entre 3 m et 5 m, mesuré depuis la voie et emprise publique.

En cas de construction en deuxième rideau*, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Exceptions aux règles générales :

- Les annexes, hors stationnement couvert doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.
 - Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
 - Dans ce cas les dispositions énoncées s'appliquent au seul côté d'accès principal du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (de fait, des voisins ou des voies publiques), sous réserve de préserver les arbres et talus existants identifiés au règlement graphique. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Construction principale

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.

En cas de recul, la distance minimale par rapport à la limite séparative est de 2 m.

L'implantation des constructions principale en deuxième rideau n'est pas réglementée.

Dérogations

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

Annexe à la construction principale

Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit :

- En limite séparative, sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.
- En observant un recul minimal de 1,5 m.

Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés :

Le recul par rapport aux limites séparatives de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.5. Emprise au sol et coefficient d'espace libre de pleine terre

Principes généraux.

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces dispositions.

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	Non réglementé	Non réglementé
Entre 200 et 400 m ²	80%	5%
Entre 400 et 600 m ²	60%	10%
>600 m ²	60%	15%

3.6. Hauteur des constructions

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

La hauteur maximale des annexes est 4,5 m au point le plus haut.

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

Article Up.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

- Être composées d'au moins 2 pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale et des débords de toit d'au moins 30cm (sauf en cas de façade implantée en limite séparative de propriété) ;
- Être établis « à la Mansart » avec une pente de brisis (partie inférieure du toit) comprise entre 60° et 80° et une pente de terrasson (partie supérieure du toit) comprise entre 20° et 45° ;
- Les toitures courbées, les toits plats et les monopentes sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée et de toiture terrasse à condition de respecter la proportion maximale. La toiture terrasse est limitée à 1/3 de la toiture totale.
- Respecter une pente minimum de 20° pour les constructions annexes contigües et dont le faitage est parallèle au corps principal du bâtiment.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les châssis de toit sont autorisés en nombre réduit. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1m². Ils seront encastés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions.
- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment.
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et un volume annexe ou secondaire.

4.2. Façade

Matériaux

Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale existante

Toute intervention, sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvre adéquates des matériaux notamment dans le cas des appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.

La préservation des enduits anciens est encouragée chaque fois que cela est possible.

La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin.

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.

Les enduits :

- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
- Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;

- La teinte de l'enduit était donnée par le sable, il conviendra pour la couleur de se rapprocher d'exemples locaux, ou des enduits ou joints anciens toujours existants.

Sont interdits :

- Les enduits ciment, lorsque sa mise en œuvre n'est pas adaptée au bâtiment ;
- Le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
- Les baguettes plastiques sur les angles ;
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public, dont l'aspect esthétique ne serait pas traité soigneusement ;
- La peinture sur brique.

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Couleur

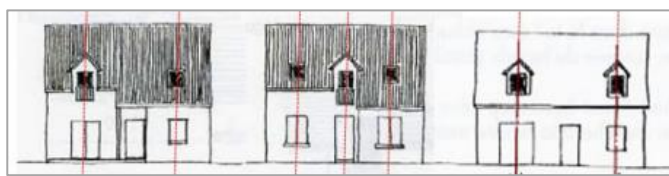
Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, l'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade. Le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.



Ouverture

En cas de nouvelles ouvertures, il est demandé de préserver le rythme des ouvertures existantes, en alignement.

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

Il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

4.3. Clôture

Généralités

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.

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum surélevée de :
 - D'un grillage doublé obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériau ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,4 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.
- En cas de réfection de clôture existante, de qualité présentant un intérêt architectural ou s'intégrant dans son environnement, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Up.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC5 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Up.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement <i>Les logements issus d'un changement de destination ne sont pas comptabilisés.</i>	Stationnement véhicule : - 1 place par logement créé - 1 place par logement social créé
	Stationnement banalisé : - 1 place pour 3 logements
	Stationnement deux roues : - 1 place par tranche de 4 logements. - Le stationnement deux-roues n'est pas réglementé en cas de création de moins de 4 logements.
- Artisanat et commerce de détail - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle - Restauration - Bureau	Aucune place exigée.
Hôtels	1 place pour 2 chambres.
- Hébergement - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie - Entrepôt - Centre des congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre X - Dispositions applicables en Ut

Ut : Zone urbaine dédiée aux activités touristiques

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Ut est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, linéaire commercial, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Titre 1 : Dispositions générales – article 6)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Ut.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ut sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ut.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 2
	Restauration	ASC 2
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 3

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article Ut.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1.Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ut.1) :

ASC 1 (conditions cumulatives) :

- Nécessaire et/ou lié au fonctionnement d'un établissement touristique. Agrandissement limité (maximum 50 m² d'emprise au sol supplémentaire) Sans augmentation du nombre de logement

ASC 2 (conditions cumulatives) :

- Uniquement des constructions accessoires.
- Nécessaire et lié au fonctionnement d'un établissement touristique.

ASC 3 :

- Uniquement des constructions directement liées au fonctionnement d'un établissement touristique.

2.2.Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature. L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - b) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Article Ut.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1.Principes généraux

Les nouvelles constructions principales, annexes et extensions devront respecter :

Un retrait 6 m de la berge d'un cours d'eau.

Un retrait de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage n°1.

3.2.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Les constructions doivent être édifiées 3 m minimum de la voie ou de l’emprise publique. Aucune marge de recul n’est imposée sur les voies internes des opérations.

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

Exceptions aux règles générales :

Recul par rapport aux routes

départementales : ○ 35 m pour

les voies structurantes ; ○ 25 m pour

les voies de niveau 2.

○ Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.

Pour le respect d’une harmonie d’ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :

- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- L’aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour des équipements d’intérêt collectif et services publics.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :

§ Dans ce cas les dispositions énoncées s’appliquent au seul côté d’accès principal du terrain.

§ Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d’accès principal), il convient d’appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s’implanter à l’alignement (de fait, des voisins ou des voies publiques), sous réserve de préserver les arbres et talus

existants identifiés au règlement graphique. Lorsqu’elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

3.3.Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Construction principale

La distance minimale par rapport à la limite séparative est de 2 m.

Dérogations

- Pour le respect d’une harmonie d’ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage, identifié au plan de zonage au titre du L.151-23 du CU.
- L’aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

Annexe à la construction principale

Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit en observant un recul minimal de 2 m.

3.4.Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.5.Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Sans objet.

3.6.Hauteur des constructions

Principes généraux

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 11 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

4.4.Article Ut.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1.Toiture

Principes généraux

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.

Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

En cas de châssis de toit, ils doivent être de proportions nettement verticales, encastrés dans la toiture. Le coffre de volet ne doit pas être apparent.

4.2.Façade

Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) : le blanc non teinté, le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul. L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade. Les effets de bandeaux sont à éviter.

4.3.Clôture

Généralités

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

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.

Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum surélevée de :

D'un grillage obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,

D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,

De tout autre matériau ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,4 m.

Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.

En cas de réfection de clôture existante, de qualité présentant un intérêt architectural ou s'intégrant dans son environnement, la hauteur existante et les matériaux peuvent être conservés.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées n;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N).

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Ut.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC5 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ut.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre X - Dispositions applicables en Uz

- Uz : Secteur urbain à vocation économique :
 - Uza : secteur à vocation artisanale
 - Uzc : secteur à vocation commerciale
 - Uzi : secteur à vocation industrielle
 - Uzm : secteur à vocation mixte
 - Uzp : dédié au port de Granville

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones Uz, sauf lorsqu'il est précisé le secteur concerné.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone Uz est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article Uz.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Uz sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

✓ : les sous-destinations autorisées

✗ : les sous-destinations interdites

ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Uz.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uza	Uzc	Uzi	Uzm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	✓	X	✓
	Restauration	X	✓	X	✓
	Commerce de gros	✓	✓	✓	✓
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	✓	X	✓
	Hôtels	X	✓	X	✓
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	✓	X	✓	✓
	Entrepôt	✓	X	✓	X
	Bureau	✓	X	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

Article Uz.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Non réglementé.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- L'habitat réversible
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers suivants soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Uz.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions principales doivent s'implanter soit :

- En limites séparatives, sous réserve :
 - De préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique.
 - Que les parcelles voisines soient classées en zone Uz également. Aucune construction en limites séparatives* n'est autorisée en limite de zone urbaine (hors Uz).
- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dérogations

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Le coefficient maximal d'emprise au sol est de 85% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière*.

Le coefficient d'imperméabilisation* maximal est de 85% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière*.

Tout projet de construction, y compris extension d'une construction existante est comptabilisé dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation ou du coefficient d'emprise au sol. Si le coefficient maximal est atteint, aucune dérogation n'est permise.

3.5. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions (hors équipements et ouvrages techniques) est fixée à 15 mètres.

Exceptions aux règles générales

L'extension ou les travaux apportés à une construction sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

Article Uz.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures (tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydômes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

4.2. Façade

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

Généralités

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.

Quand une clôture est envisagée, elle sera composée d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.

La hauteur du grillage est limitée à 2 m.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite de zones A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article Uz.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (**document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21**) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Article Uz.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre XI - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone AU se compose de deux types de zones :

- 1AUh : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat
 - 1AUh1 : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
 - 1AUh2 : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.
- 1AUz : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique
 - 1AUzi : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle
 - 1AUzm : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

Chapitre XII - Dispositions applicables en 1AUh

1AUh : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat

- 1AUh1 : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
- 1AUh2 : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones 1AUh, sauf lorsqu'il est précisé « en secteur 1AUh1 » ou « en secteur 1AUh2 »

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone 1AUh est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article 1AUh.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone 1AUh sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- ✗ : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article 1AUh.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUh1 1AUh2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 1
	Restauration	ASC 1
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	ASC 1
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article 1AUh.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article 1AU.1) :

ASC 1 :

- Être compatible avec un environnement résidentiel.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article 1AUh.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Construction principale

1. Au sein des secteurs repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'Urbanisme, un alignement spécifique est à respecter pour les constructions principales et les annexes, tel que reporté sur le règlement graphique.

2. En dehors de ces secteurs spécifiques, les constructions principales et les annexes doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques.
- En observant un retrait minimum de 3 mètres, mesuré depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions s'appliquent :

- Pour tous les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique.
- Pour le ou les côtés d'un terrain jouxtant une voie publique non ouverte à la circulation automobile (exemple : chemin) et autres emprises (exemple : place).

Exceptions aux règles générales :

- Construction principale en deuxième rideau : L'implantation des constructions n'est pas règlementée lorsqu'il s'agit d'une construction implantée en deuxième rideau.
- Annexe à la construction principale : Les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Recul par rapport aux routes départementales, mesuré depuis le domaine public :
 - 35 m pour les RD du réseau structurant et principal ;
 - 15 m pour les RD du réseau territorial et local.
 - Les RD en agglomération ne sont pas soumises aux distances définies ci-dessus.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions principales doivent s'implanter :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.

ou

- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dérogations

- Annexe à la construction principale : Les annexes à la construction principale doivent s'implanter soit :
 - En limite séparative,
 - En observant un recul minimal de 1,5 m.
- Piscine non couverte et les équipements d'entretien liés : Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
 - L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient d'espace libre de pleine terre

Principes généraux

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces dispositions.

En secteur 1AUh1

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	80%	10%
Entre 200 et 400 m ²	60%	20%
>400 m ²	50%	30%

En secteur 1AUh2

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'espace libre de pleine terre
<200 m ²	80%	10%
Entre 200 et 400 m ²	50%	30%
Entre 400 et 600 m ²	45%	35%
>600 m ²	40%	40%

3.5. Hauteur des constructions

Principes généraux

Les ouvrages techniques ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

La hauteur maximale des annexes est 4,5 m au point le plus haut.

En secteur 1AUh1 :

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

En secteur 1AUh2 :

- Toiture à pans : une hauteur maximale de 8 m au faîtage
- Toit plat, monopente ou toiture cintrée : une hauteur maximale de 7 m au sommet de l'acrotère

Article 1AUh.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydômes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

4.2. Façade

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade.

Ouverture

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

4.3. Clôture

Généralité

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.

Les clôtures en front de rue

La hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir de l'emprise publique. La hauteur du terrain naturel est celui de l'emprise publique.

Composition des clôtures :

- Clôtures végétales d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublées ou non d'un grillage.
- Clôture composée d'un soubassement de 0,8 m de hauteur maximum, surélevée de :
 - D'un grillage doublé obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales, la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - D'une lisse, dont la hauteur totale maximale est de 1,6 m,
 - De tout autre matériaux ajouré ou claire-voie. La hauteur totale maximale est de 1,6 m.
- Clôtures en barreaudage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Dérogation :

- En cas de mur de soutènement engendrant un dépassement de la hauteur de la clôture, la clôture sera végétale composée d'essences variées et locales, potentiellement doublé d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximum d'une clôture est fixée à 1,8 m mesuré en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits :

- Les clôtures en panneaux rigides préfabriqués ;
- Les clôtures opaques de type plaques béton d'aspect brut.

Sont autorisés :

- Les murs pleins ;
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,80m et surmontés d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Les haies vives d'essences locales ;
- Les grillages à mailles adaptées au passage de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales, à condition d'être doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite en zone A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article 1AUh.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article 1AUh.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	<u>En zone 1AUh1 :</u> Stationnement véhicule : - 1 place par logement créé - 1 place par logement social créé
	<u>En zone 1AUh2 :</u> Stationnement véhicule : - 2 places par logement créé - 1 place par logement social créé
	Stationnement banalisé : - 1 place pour 3 logements
	Stationnement deux roues : - 1 place par tranche de 4 logements. - Le stationnement deux-roues n'est pas réglementé en cas de création de moins de 4 logements.
• Artisanat et commerce de détail	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m², 1 place est exigée. En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public est situé à moins de 200 mètres du projet. - supérieure à 100 m², 3 places sont exigées et 3 supplémentaires par tranche de 100 m².

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
• Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
• Hôtels	1 place pour 2 chambres.
• Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
• Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Centre des congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre XIII - Dispositions applicables en 1AUz

- 1AUz : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique
 - 1AUzi : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle
 - 1AUzm : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

Le règlement ci-après s'applique pour l'ensemble des zones 1AUz, sauf lorsqu'il est précisé le secteur concerné.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone 1AUz est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales – article 6*)).

L'article DC1 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique

Article 1AUz.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone AUz sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

✓ : les sous-destinations autorisées

✗ : les sous-destinations interdites

ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article 1AUz.2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUzi	AUzm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	✓
	Restauration	X	✓
	Commerce de gros	✓	✓
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	✓
	Hôtels	X	✓
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	✓	✓
	Entrepôt	✓	X
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Article 1AUz.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Non réglementé.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- L'habitat réversible
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article 1AUz.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions principales doivent s'implanter soit :

- En limites séparatives, sous réserve :
 - De préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique.
 - Que les parcelles voisines soient classées en zone 1AUz ou Uz. Aucune construction en limites séparatives* n'est autorisée en limite de zone urbaine (hors Uz).
- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dérogations

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, de la trame bâtie ou des éléments naturels aux abords du projet, une implantation différente des constructions peut être imposée :
 - Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Le coefficient maximal d'emprise au sol est de 85% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière*.

Le coefficient d'imperméabilisation* maximal est de 85% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière*.

Tout projet de construction, y compris extension d'une construction existante est comptabilisé dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation ou du coefficient d'emprise au sol. Si le coefficient maximal est atteint, aucune dérogation n'est permise.

3.5. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions (hors équipements et ouvrages techniques) est fixée à 15 mètres.

Exceptions aux règles générales

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

Article 1AUz.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures (tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques).
- Les jonctions avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydômes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.

4.2. Façade

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

Généralités

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.

Quand une clôture est envisagée, elle sera composée d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.

La hauteur du grillage est limitée à 2 m.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales.

Les clôtures en limites de zone agricole (A) et naturelle (N)

En limite de zones A et N (sous-secteur compris), les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc.) sont interdites, par conséquent les clôtures devront être végétales doublées éventuellement d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

Article 1AUz.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Article 1AUz.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre XIV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

La zone Agricole comprend :

- A : Zone agricole
- Acm : zone agricole dédiée aux cultures marines
- Aeq : activité équestre implantée en zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- Az : Activité économique implantée en zone agricole

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone A est concernée par des règles graphiques (exemple : emplacement réservé, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Titre 1 : Dispositions générales – article 6)).

Article A.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone A sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

✓ : les sous-destinations autorisées

✗ : les sous-destinations interdites

ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article A.2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Acm	Aeq	Ap	Az
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✓	X	✓
	Exploitation forestière	✓	X	X	X	X
Habitation	Logement	ASC 1	X	X	X	ASC 1
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	ASC 4
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X	ASC 3	X	ASC 4
	Hôtels	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 2	ASC 2	ASC 2	X	ASC 2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X	X	X	ASC 4
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	ASC 4
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

Article A.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Règles générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles A.1 et A.2.

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article A.1) :

- Toutes les destinations, constructions ou installations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas compromettre l'activité agricole.
- En application du L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bâtiments* pouvant changer de destination sont repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1, reporté en violet : Seule la sous-destination « Logement » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination*.
- Les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314- 36 du code de l'énergie.
- Les aménagements routiers et les ouvrages annexes.
- L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès.

2.2. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

ASC 1 (conditions non cumulatives) :

A Az	Logement
---------	----------

- Extension* du logement existant dans la zone concernée, lié ou non à une exploitation agricole :
- Commune non littorale :

Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Extension autorisée
Inférieure à 50 m ²	100% d'emprise au sol
Entre 50 m ² et 100 m ²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m ²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m ²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m ² et 200 m ²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m ²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Commune littorale :

Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Extension autorisée
Inférieure à 50 m ²	80% d'emprise au sol
Entre 50 m ² et 100 m ²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m ²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m ²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m ² et 200 m ²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m ²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Annexes :
- Communes littorales : Les annexes de logements non accolées à la construction principale sont interdites.
- Communes non littorales : les annexes* de logement sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
 - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
 - De ne pas devenir un nouveau logement.
 - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de, soit :

- Créer une seule nouvelle annexe* d'une surface de 50 m².
 - Créer plusieurs annexes*, dont l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 50 m².
 - D'agrandir une annexe existante à hauteur de 50 m² d'emprise au sol.
 - D'agrandir une annexe existante à hauteur de 30 m² d'emprise au sol et créer une nouvelle annexe* d'une surface de 20 m² d'emprise au sol.
- Création d'un nouveau logement au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination.
- Création de nouveau(x) logement(s) directement nécessaire(s) à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les conditions suivantes (conditions cumulatives) :
 - Le logement sera implanté à maximum 50 m de l'un des bâtiments* composant le corps principal de l'exploitation, sans coupure liée à un ouvrage routier.

- o Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). Il sera situé à une distance compatible avec la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation.
- o Un seul logement est admis par exploitation individuelle. Pour les GAEC ou autre structure collective, un logement par associé est autorisé, indépendamment du nombre de sites et sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'exploitation agricole.
- o L'emprise au sol maximale est de 150 m² par logement.
- o Le logement doit être construit après la construction des bâtiments d'exploitation.

ASC 2 :

A Acm Aeq Az	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
-----------------------	---

- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles
- Les équipements dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC 3 :

Aeq	Activités de services avec accueil d'une clientèle
-----	--

- Uniquement des extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

ASC 4 (conditions cumulatives) :

Az	Artisanat et commerce de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle Industrie Bureau
----	--

- Extension* d'une construction existante*, sans changement de destination*.
- Ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* totale après extension.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article A.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue. L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Construction à vocation de “exploitation agricole et forestière” y compris logements de fonction, et tout autre destination et usage nécessaire de l’activité agricole

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque le projet de construction concerne l’extension* d’un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l’extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d’origine, et si elle n’a pas pour effet de réduire le retrait initial.

Construction à vocation de “Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés”

Non règlementé

Constructions à vocation de “Logement” :

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à l’alignement de fait ou des voisins (alignement dominant des constructions aux alentours). Lorsque l’alignement des constructions environnantes par rapport aux voies et emprises publiques est inférieur à 2 m, les nouvelles constructions doivent observer un recul de 5 m minimum.

Règles alternatives :

S’il n’existe pas d’alignement de fait ou des voisins, les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 5m.

Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d’entretien liés.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions principales à vocation de “Logement” :

Les constructions doivent être édifiées, soit :

- En limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et d’un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.
- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque des haies ou talus sont identifiés au règlement graphique au titre de l’article L.151-23, en retrait de 5 m par rapport aux éléments naturels.

Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d’entretien liés.

Annexe à la construction principale à vocation de « logement »

Sous-secteurs A et Az

Les annexes doivent observer un recul en fonction de la hauteur de la construction :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 2 m au point le plus haut : La construction sera édifiée soit en limite séparative (sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance), soit avec un retrait minimum de 1 m.
- Pour les annexes d'une hauteur supérieure à 2 m au point le plus haut : La construction sera édifiée avec un retrait minimum de 3 m.

Sous-secteur Ap

Les nouvelles annexes à la construction principale ne sont pas autorisées.

Construction à vocation de "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"

Non règlementé.

Construction à vocation de "exploitation agricole et forestière" y compris logements de fonction, et tout autre destination et usage nécessaire de l'activité agricole ainsi que les autres destinations autorisées :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

En cas de limite séparative partagée avec une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les piscines non couvertes doivent être implantées dans un rayon de 30 m du logement.

Sous-secteurs A et Az

Constructions principales à vocation de "Logement" en zone agricole.

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).

Construction à vocation de logements de fonction pour la vocation "exploitation agricole et forestière" :

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

Le logement sera implanté à maximum 50 m de l'un des bâtiments* composant le corps principal de l'exploitation, sans coupure liée à un ouvrage routier.

Construction pour la vocation "exploitation agricole et forestière"

Non règlementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Tous sous-secteurs - Extension à la construction principale à vocation de "Logement"

- Extension* mesurée du logement existant dans la zone concernée, lié ou non à une exploitation agricole :

Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Extension autorisée
Inférieure à 50 m ²	100% d'emprise au sol
Entre 50 m ² et 100 m ²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m ²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m ²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m ² et 200 m ²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m ²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

Tous sous-secteurs - Annexe à la construction principale à vocation de "Logement"

Commune littorale : Les annexes non accolées à la construction principale sont interdites

Commune non littorale :

Sous-secteurs A, Aeq

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface totale d'emprise au sol de 50 m maximum, par unité foncière, réalisable à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'extension d'annexe existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface supplémentaire, les nouvelles annexes sont comptabilisées.

Sous-secteur Az

L'extension* de bâtiments existants à destination d'« Artisanat et commerce de détail », « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « industrie » et « Bureau » doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* totale après extension.

3.5. Hauteur des constructions

Constructions principales à vocation de « Logement »

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture et maximum 7 m au faitage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

Construction à vocation de « exploitation agricole et forestière »

La hauteur des constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

Construction à vocation de « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration »

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture.

Constructions principales à vocation de « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut.

En sous-secteur Az – Constructions principales à vocation de « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « industrie » et « Bureau » :

La hauteur au point le plus haut est limitée à 8 m.

Article A.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

Les constructions à destination de logements

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les toitures principales doivent comporter deux pans.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.
- En cas de châssis de toit, ils doivent être encastrés dans la toiture. Le coffre de volet ne doit pas être apparent.

Les constructions à destination ou sous-destination autorisées avec ou sans condition, autre que logements

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).

- Les jonctions avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade

Les constructions à destination de logements

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté ,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul. L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade.

Ouverture

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion.

Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

Les constructions à destination d'exploitation agricole

Les constructions* doivent s'intégrer dans leur environnement proche, en matière de couleur de façade* et de toiture, de volumétrie. Elles doivent tenir compte de la topographie du site dans lequel elles s'inscrivent.

La couleur des façades* doit tenir compte de son impact dans l'environnement du projet. Les matériaux brillants sont interdits.

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont interdits.

Le bardage bois est à privilégier.

Les autres destinations autorisées

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.

- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.

En sous-secteurs A, Aeq et Az - En front de rue et en limites séparatives

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- D'une haie vive composée d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur du grillage est limitée à 2 m. Ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public : Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.
- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois...) ;
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Sous-secteur Ap - En front de rue

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- D'une haie vive composée d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur du grillage est limitée à 2 m. Ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public : Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.
- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

Sous-secteur Ap – En limites séparatives

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- D'une haie vive composée d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur du grillage est limitée à 2 m. Ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public : Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.
- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...)

Article A.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21) qui en définit

les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article A.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	Stationnement véhicule : - 2 places par logement
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : De leur nature ; Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

Chapitre XV - Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

- N : zone naturelle
- Na : secteur naturel aéronautique
- Nc : secteur de carrière en zone naturelle
- Ne : secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif
- Nerl : Espace remarquable du littoral
- Nerm : Espace remarquable maritime
- Ng : secteur de golf
- Ng1 : secteur de golf constructible
- Ng2 : secteur de golf non constructible
- Nm : secteur naturel maritime
- Np : secteur naturel protégé
- Npt : secteur naturel patrimonial
- Nt : secteur naturel dédiée aux activités touristiques
- Ntpri : secteur naturel dédiée aux activités touristiques (parc résidence de loisirs)
- Nz : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

La zone N est concernée par des règles graphiques (exemple : emplacement réservé, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Titre 1 : Dispositions générales – article 6)).

Article N.1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone N sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

✓ : les sous-destinations autorisées

✗ : les sous-destinations interdites

ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article N.2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Na	Nc	Ne	Nerl Nerm	Ng1	Ng2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	ASC 1	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	ASC 6	X
	Restauration	X	X	X	X	X	ASC 6	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	ASC 5	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 2	ASC 3	ASC 2	ASC 5	✓	ASC 6	ASC 2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	ASC 5	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	ASC 5	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	ASC 5	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	ASC 5	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X	ASC 4	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Nm	Np	Npt	Nt	Ntpri	Nz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	ASC7	X	X	X	X	✓
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	X	ASC 8	ASC 8	ASC9	ASC9	ASC 1
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	ASC 12
	Restauration	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	ASC 12
	Hôtels	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	ASC 10	ASC 11	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	ASC 2	ASC 2	ASC 2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	ASC 12
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	ASC 12
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

Article N.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination identifiés au règlement graphique sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Règles générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles N.1 et N.2.

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article N.1) :

- Toutes les destinations, constructions ou installations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas compromettre une exploitation agricole.
- En application du L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bâtiments* pouvant changer de destination sont repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1, reporté en violet : Seule la sous-destination « Logement » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination*.
- Les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314- 36 du code de l'énergie.
- Les aménagements routiers et les ouvrages annexes.
- L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès.

Dans la bande littorale des 100 mètres (hors espaces urbanisés) :

Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces remarquables du littoral (en sous-secteur Nerl) :

Seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces remarquables du domaine maritime (12 miles nautiques), en sous-secteur Nerm

Seuls sont autorisés :

- Les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral ;
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sur le domaine public maritime.

En sous-secteur Nm

Seuls sont autorisés :

- Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral ;
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sur le domaine public maritime.

2.2. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

ASC 1 (conditions non cumulatives)

N Nz	Logement
---------	----------

- Extension* du logement existant dans la zone concernée, lié ou non à une exploitation agricole :
- Commune non littorale :

Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Extension autorisée
Inférieure à 50 m ²	100% d'emprise au sol
Entre 50 m ² et 100 m ²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m ²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m ²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m ² et 200 m ²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m ²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Commune littorale :

Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Extension autorisée
Inférieure à 50 m ²	80% d'emprise au sol
Entre 50 m ² et 100 m ²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m ²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m ²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m ² et 200 m ²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m ²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Annexe* de logement, sous réserve (conditions cumulatives) – hors commune littorale :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
 - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
 - De ne pas devenir un nouveau logement.
 - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de, soit :

 - Créer une seule nouvelle annexe* d'une surface de 50 m².
 - Créer plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 50 m².
 - D'agrandir une annexe existante à hauteur de 50 m².
 - D'agrandir une annexe existante à hauteur de 30 m² et créer une nouvelle annexe* d'une surface de 20 m².
- Création d'un nouveau logement au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination.

ASC 2 (conditions non cumulatives)

N Nc Ng2 Nt Ntprl Nz	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
-------------------------------------	---

- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles
- Les équipements dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC 3

Na	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
----	---

- Les aménagements et extensions des constructions liées à l'activité de l'aérodrome sont autorisés.

ASC 4 : (conditions non cumulatives)

Nc	Industrie
----	-----------

- Être exclusivement liée et nécessaire au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral.

- Sont autorisés :
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités d'extraction des carrières sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides et inondables et ceux liés à l'activité agricole,

Les constructions et installations liées à l'exploitation et à l'extraction des carrières y compris celles relevant du régime des installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

ASC 5 :

Ne	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs
----	---

- Intégration paysagère au sein de l'environnement avoisinant

ASC 6 (conditions cumulatives) :

Ng1	Artisanat et commerce de détail Restauration Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
-----	--

- Aménagements liés à la gestion du golf
- Extension* d'une construction existante*, sans changement de destination, extension* limitée à 30% de l'emprise au sol actuelle, en dehors de la bande littorale des 100 m.

ASC 7 :

Nm	Exploitation agricole
----	-----------------------

- Les activités de pêche, les établissements de cultures marines de production (à l'exclusion des magasins de vente, locaux de gardiennage et d'habitation) sont autorisés.

ASC 8 :

Np Npt	Logement
-----------	----------

- Seules les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire. L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site.

ASC 9 (conditions non cumulatives) :

Nt Ntprl	Logement
-------------	----------

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire. L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site.
- Un logement par activité touristique est autorisé, le ou les logements existants sont comptabilisés.
- Annexe* de logement :

- Commune littorale : Les annexes non accolées à la construction principale sont interdites.
- Commune non littorale (conditions cumulatives) :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site.
 - D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
 - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
 - De ne pas devenir un nouveau logement.
 - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de, soit :

 - Créer une seule nouvelle annexe* d'une surface de 50 m².
 - Créer plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 50 m².
 - D'agrandir une annexe existante à hauteur de 50 m².
 - D'agrandir une annexe existante à hauteur de 30 m² et créer une nouvelle annexe* d'une surface de 20 m².

ASC 10 (conditions non cumulatives) :

Nt	Autres hébergements touristiques
----	----------------------------------

- Les Parcs résidentiels de loisirs (PRL) sont interdits.
- Commune littorale : les extensions mesurées des bâtiments existants sont possibles.
- Commune non littorale :
- Les constructions nouvelles et les extensions mesurées sont autorisées sous réserve de respecter une surface par bâtiment de 150 m² d'emprise au sol.
- Les habitations légères et de loisirs sont autorisées, dans la limite d'une surface de 35 m² unitaire.

ASC 11 (conditions non cumulatives) :

Ntprl	Autres hébergements touristiques
-------	----------------------------------

- Les Parcs résidentiels de loisirs (PRL) sont autorisés.
- Les constructions nouvelles et les extensions mesurées sont autorisées sous réserve de respecter une surface par bâtiment de 150 m² d'emprise au sol.
- Les habitations légères et de loisirs sont autorisées, dans la limite d'une surface de 35 m² unitaire.

ASC 12 (conditions non cumulatives) :

Nz	Artisanat et commerce de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle Industrie Bureau
----	--

- Extension* d'une construction existante*, sans changement de destination*.

- Ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* totale après extension.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article DC2 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC3 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous-secteur N

Constructions à vocation de "Logement" :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 5m.

Les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale. Une annexe ne peut être érigée dans la bande formée par la limite de l'emprise publique et la construction principale.

Le recul par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

Construction à vocation de "exploitation agricole et forestière"

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

Construction à vocation de "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"

Non réglementé.

Sous-secteurs Na, Nc, Ne, Ng, Nm, Np, Npt, Nt et Nz

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tous sous-secteurs : Constructions principales à vocation de "Logement" :

Les constructions doivent être édifiées, soit :

- En limites séparatives, sous réserves de préserver les arbres et talus existants, identifiés au règlement graphique et d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance.
- En respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque des haies ou talus sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23, en retrait de 5 m par rapport aux éléments naturels.

Le recul par rapport aux limites séparatives est de 1,5 m pour les piscines non couvertes, mesuré depuis le bord du bassin, et les équipements d'entretien liés.

Tous sous-secteurs : Annexe à la construction principale à vocation de « logement »

Les annexes doivent observer un recul en fonction de la hauteur de la construction :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 2 m au point le plus haut : La construction sera édifiée soit en limite séparative (sous réserve d'un mur aveugle ou une ouverture de type jour de souffrance), soit avec un retrait minimum de 1 m.
- Pour les annexes d'une hauteur supérieure à 2 m au point le plus haut : La construction sera édifiée avec un retrait minimum de 3 m.

Tous sous-secteurs : Construction à vocation de "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"

Non réglementé.

Sous-secteurs N, Nc et Nz

Construction à vocation de "exploitation agricole et forestière" et les autres destinations autorisées (à l'exception des logements) :

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

En cas de limite séparative partagée avec une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment.

Sous-secteurs Na, Ne, Ng, Np, Nt et Nz

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Commune non littorale - Constructions principales à destination de "Logement"

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).

Les piscines non couvertes doivent être implantées dans un rayon de 30 m du logement.

Commune non littorale - Construction à destination de logements de fonction pour la destination "exploitation agricole et forestière" :

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

Le logement sera implanté à maximum 50 m de l'un des bâtiments* composant le corps principal de l'exploitation, sans coupure liée à un ouvrage routier.

Autre destination

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Tous sous-secteurs (Hors Np et Npt)- Extension à la construction principale à vocation de "Logement"

- Extension* mesurée du logement existant dans la zone concernée, lié ou non à une exploitation agricole :

Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Extension autorisée
Inférieure à 50 m ²	100% d'emprise au sol
Entre 50 m ² et 100 m ²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m ²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m ²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m ² et 200 m ²	10 % d'emprise au sol
Supérieure à 200 m ²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

Tous sous-secteurs -Logement - Annexe à la construction principale

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface totale d'emprise au sol de 50 m² maximum, par unité foncière, réalisable à travers une ou plusieurs constructions (nouvelle ou extension) à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'extension d'annexe existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface supplémentaire, les nouvelles annexes sont comptabilisées.

Sous-secteur Nc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

Sous-secteur Ne

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire.

Sous-secteur Nm

Non réglementé.

Sous-secteur Np

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire.

Sous-secteur Npt

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire.

Sous-secteur Nt

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière.

Sous-secteur Nz

L'extension* de bâtiments existants à destination d'« Artisanat et commerce de détail », « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « industrie » et « Bureau » doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* totale après extension.

3.5. Hauteur des constructions

Constructions principales à vocation de « Logement »

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

Construction à vocation de « exploitation agricole et forestière »

La hauteur des constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

Sous-secteurs Nc et Nm

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Sous-secteurs Nt, Ne et Ng

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faitage.

Sous-secteur Nz – Constructions principales à vocation de « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « industrie » et « Bureau ».

La hauteur au faitage ou à l'acrotère est limitée à 8 m.

La hauteur au faitage ou à l'acrotère est limitée à 6 m.

Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC4 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

Les constructions à destination de logements

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, sorties de ventilation, locaux techniques.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la toiture doit être similaire à celle de la construction initiale, en termes de teintes, de matériaux et de pente. La reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les toitures principales doivent comporter deux pans.
- Le nombre de volume par construction est limité à un volume principal et deux volumes annexes ou secondaires.
- Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés comme matériaux de couverture.
- Les éléments techniques en toiture (type encadrement, support skydomes, sortie de conduits de lumière, etc.) doivent être traités de la même couleur que la toiture.
- En cas de châssis de toit, ils doivent être encastrés dans la toiture. Le coffre de volet ne doit pas être apparent.

Les constructions à destination ou sous-destination autorisées avec ou sans condition, autre que logements

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).

- Les jonctions avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade

Les constructions à destination de logements

- Les jonctions avec les constructions mitoyennes existantes doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné, garantissant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Couleur

Sont proscrits (hors menuiserie) :

- le blanc non teinté,
- le noir en couleur dominante : 1/3 des façades maximum.

Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de couleurs ou de matériaux utilisés en façade pour la construction est limité à :

- 2 couleurs pour une construction principale sans décroché de volume,
- 3 couleurs pour une construction principale avec décroché de volume.

Les couleurs des menuiseries et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul. L'objectif est de rythmer les couleurs et les matériaux en façade.

Ouverture

- Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

Les constructions à destination ou sous-destination autorisées avec ou sans condition, autre que logement

- Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.

En sous-secteurs N, Nc, Ng, Nm et Nz - En front de rue et en limites séparatives

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- D'une haie vive composée d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur du grillage est limitée à 2 m. Ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public : Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.

- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois...) ;
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Sous-secteur Np et Npt - En front de rue

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- D'une haie vive composée d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur du grillage est limitée à 2 m. Ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public : Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.
- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

Sous-secteur Np et Npt – En limites séparatives

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- D'une haie vive composée d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur du grillage est limitée à 2 m. Ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public : Le grillage doit observer une distance minimale de 50 cm par rapport à la voie ou à la limite séparative.
- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...)

Na, Ne - En front de rue et en limites séparatives

Non réglementé.

Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » ([document 5.b du PLUi - Protéger et consolider les éléments de la trame verte et bleue page 12 à 21](#)) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Article N.6 : Stationnement

L'article DC6 des dispositions générales (article 7 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	Stationnement véhicule : - 2 places par logement
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : De leur nature ; Du taux et du rythme de leur fréquentation ;

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles DC7 et DC8 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 7) s'appliquent.

ANNEXE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015 et décrets suivants, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les **5 destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 sous-destinations**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas

nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment* et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerces et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition des biens et des marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voies télématiques

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale

des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

La sous destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ANNEXE 2 : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Prescriptions :

Volume :

- La démolition complète dudit bâtiment est interdite, seule 1/3 de la construction peut faire l'objet d'une démolition,
 - Adapter le projet aux proportions du bâtiment et non l'inverse,
 - Conserver les dispositions d'origine des façades.
- .

Ornements architecturaux :

- Conserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.)
- .

Ouvertures :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
 - Préserver le rythme des ouvertures,
 - Conserver les grands percements d'origine,
 - Afin d'éclairer les bâtiments, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon.
- .

Matériaux :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments afin d'éviter des façades trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment pour les reprises de maçonnerie notamment.