



COMMUNE DE
LA DÉSIRADE

TO
TE
C

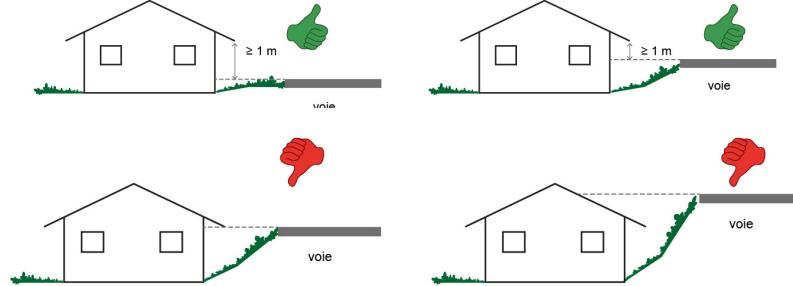
3. RÈGLEMENT

Janvier 2018

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE U1	3
ZONE U2	10
ZONE U3	14
TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	18
ZONE AU1	19
ZONE AU2	23
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	27
ZONE A	28
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	33
ZONE N	34

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règles Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.	Explication des règles Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.
<p style="text-align: center;">ZONE U1</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U1 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit et des nuisances.</p> <p>Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 2,00 m par rapport au terrain naturel avant projet.</p> <p>Article U1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Lorsque la construction est implantée en contrebas de la voie d'accès, l'implantation de la construction ne peut en aucune manière être faite de telle façon que la toiture soit au niveau de la voie. Il devra y avoir au minimum 1,00 m entre la ligne horizontale passant par l'égout de toiture et le niveau de la voie.</p>	<p>La zone U1 correspond aux secteurs urbanisés hors arrière-port et terrain d'aviation. Deux sous-secteurs sont délimités, l'un U1a correspond au centre-bourg de Beauséjour, le second U1b, au reste des secteurs urbanisés (la périphérie de Beauséjour, les Galets, baie-Mahault ...).</p> <p>Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, des zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).</p> 

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Les constructions agricoles à condition qu'elles n'impliquent pas un recul par rapport à l'habitat.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple.</p>
<p>Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire, une autorisation de lotir ou une déclaration de travaux.</p> <p>En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.</p> <p>En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur.</p> <p>Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.</p>	<p>Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.</p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article U1 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>En U1a Les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise publique.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions au centre de Beauséjour.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Lorsque la construction est implantée à l'alignement de l'emprise publique, les saillies des balcons sur le domaine public sont autorisées dans une limite de 0,80 m.</p>	<p>Un passage libre de tout obstacle doit demeurer sur le trottoir pour les piétons et Personne à Mobilité Réduite.</p>
<p>En U1b Les constructions doivent respecter un recul de 3,00 m par rapport à la limite d'emprise publique.</p>	<p>Il s'agit de faciliter le stationnement des véhicules sur la parcelle et d'éviter tout stationnement intempestif sur les voies qui sont parfois étroites.</p>
<p>Article U1 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>En U1a Les constructions peuvent être implantées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites parcellaires. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins 0,50 mètre pour permettre l'entretien.</p>
<p>En U1b Les constructions peuvent être implantées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimal de 2,00 m par rapport aux limites parcellaires. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.</p>	<p>Il est rappelé que le code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre.
<p>Article U1 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale de la construction neuve ne doit pas dépasser 10,00 m (R+2) au faitage par rapport au terrain naturel avant projet.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général du centre-bourg et plus largement des sections dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article U1 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture Pour les toitures des bâtiments sur la route départementale, le faîte sera parallèle à celle-ci.</p> <p>Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront impérativement installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.</p> <p>La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>En U1a, les toits terrasse sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Saillies En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons.</p> <p>Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur la façade principale que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Les règles générales définies par cet article visent à préserver l'aspect général des constructions. Elles pourront être complétées par des dispositions particulières tenant plus compte de la réalité de chaque construction, par une étude qui fera l'objet d'une modification du PLU.</p> <p>Il s'agit pour le propriétaire de gérer les eaux pluviales glissant du toit et d'éviter qu'elles ne ruissent librement sur le trottoir où circulent les piétons. Leur évacuation doit impérativement se faire par un réseau pluvial lorsqu'il existe.</p> <p>Par souci de cohérence architecturale sur Beauséjour.</p> <p>De fait, les sections urbaines ne se distinguent par aucune homogénéité vis-à-vis des clôtures. Aussi, il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit ...</p> <p>Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des construction, ni sur les clôtures.</p>	<p>Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.</p>
<p>Article U1 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>En U1a Toute la parcelle pourra être imperméabilisée.</p>	
<p>En U1b La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Les 50 % restant demeureront en espaces naturels.</p> <p>Dans les opérations de 5 logement et plus, les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés.</p> <p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p>
<p>SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article U1 - 8 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p>	<p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre-allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou plus, et une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p>	<p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p>
<p>Article U1 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme).

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p>Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique).</p> <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
<p>ZONE U2</p> <p>SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U2 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions destinées à l'habitation.</p> <p>Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant projet.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.</p> <p>Article U2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service en lien avec l'activité portuaire.</p>	<p>Elle correspond au secteur du port.</p> <p>Seules sont autorisées les constructions en lien avec les activités portuaires ou économiques.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES</p> <p>Article U2 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m de la limite d'emprise des voies.</p> <p>Article U2 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Toute construction doit s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Article U2 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 5,00 m.</p> <p>Article U2 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Les murs maçonnés doivent être enduits et peints et présenter un aspect fini.</p>	<p>Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.</p>
<p>Saillies En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons.</p> <p>Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur les façades que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture.</p>	<p>Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public.</p>
<p>Article U2 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS 20 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p>	<p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés.</p>
<p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article U2 – 8 ACCES ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p>	<p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre-allée ou une autre voie peut donc être exigé</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
Article U2 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>
<p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p>	<p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p>	
<p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). <p>Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique).</p>
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p>	<p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
<p>ZONE U3</p> <p>SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U3 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions destinées à l'habitation.</p> <p>Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant projet.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.</p> <p>Article U3 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service en lien avec l'activité aéroportuaire, aéronautique.</p>	<p>Elle correspond au secteur de l'aérodrome.</p> <p>Seules sont autorisées les constructions en lien avec les activités aéroportuaires, aéronautiques.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES</p> <p>Article U3 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m de la limite d'emprise des voies.</p> <p>Article U3 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Toute construction doit s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Article U3 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser les conditions fixées par les règles aéronautiques.</p> <p>Article U3 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
Couleurs et matériaux	
<p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p>	<p>Afin d'insérer au mieux les bâtiments très visibles depuis l'océan.</p>
<p>Les murs maçonnés doivent être enduits et peints et présenter un aspect fini.</p>	
Saillies	
<p>Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur les façades que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture.</p>	
Article U3 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
<p>50 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p>	<p>Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public.</p>
SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE	
Article U3 - 8 ACCES ET VOIRIE	
<p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p>	<p>Il s'agit d'éviter une trop forte imperméabilisation des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
Article U3 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>
<p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p>	<p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p>	
<p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme).
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p>	<p>Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique).</p>
<p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
<p style="text-align: center;">ZONE AU1</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1</p> <p style="text-align: center;">RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article AU1 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.</p> <p>Les parcs de stationnement.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant projet.</p> <p>Article AU1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les constructions à destination de l'élevage à l'exception de celles impliquant un recul par rapport à l'habitat.</p> <p>Les activités artisanales et industrielles qui sont compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire ne créant ni bruit, ni nuisances.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>Ce zonage correspond à deux secteurs d'urbanisation future situés en limite des Galets.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p>	
<p>Article AU1 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté par rapport à l'implantation des constructions.</p>
<p>Article AU1 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux piscines.</p>	<p>Afin d'être en cohérence avec le règlement U1b.</p>
<p>Article AU1 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 7,00 m (R+1).</p>	<p>Cette règle vise à faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage.</p>
<p>Article AU1 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p>	
<p>Clôtures Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p>	<p>La clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Couleurs et matériaux</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p>	<p>Dans un souci d'insérer au mieux les bâtiments dans le paysage.</p>
<p>Article AU1 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Les 50 % restant demeureront en espaces naturels.</p>	<p>Afin d'être en cohérence avec le règlement U1b.</p>
<p>Dans les opérations de 5 logement et plus, les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p>
<p>SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p>	
<p>Article AU1 - 8 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p>	<p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre-allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p>
<p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p>	<p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p>
<p>Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou plus, et une longueur supérieure à 15,00 m et en</p>	<p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article AU1 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>
<p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p>	<p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p>	<p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme).
<p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique).</p>
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p>	<p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
<p style="text-align: center;">ZONE AU2</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1</p> <p style="text-align: center;">RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article AU2 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions destinées à l'habitation.</p> <p>Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs en altimétrie à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant projet.</p> <p>Article AU2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement.</p>	<p>Ce zonage correspond à un secteur d'urbanisation future situé en continuité du terrain d'aviation et qui est dédié à une zone d'activités économiques.</p> <p>Ce secteur est dédié aux activités économiques.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p>	
<p>Article AU2 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 5,00 m de la limite d'emprise des voies.</p>	<p>Il s'agit de faciliter le stationnement des véhicules sur la parcelle et d'éviter tout stationnement intempestif sur les voies.</p>
<p>Article AU2 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Toute construction devra s'implanter en retrait à une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté par rapport à l'implantation des constructions.</p>
<p>Article AU2 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions mesurée du sol à l'égout de toiture ne doit pas dépasser 5,00 m et 70,00 m au faîte.</p>	<p>L'avis de la DGAC sera demandé.</p>
<p>Article AU2 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p>	<p>Cette règle vise à faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage.</p>
<p>Clôtures Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. elles auront un aspect fini.</p>	<p>La clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit.</p>
	<p>Dans un souci d'insérer au mieux les bâtiments dans le paysage.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
Article AU2 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
<p>20 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p>	
<p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p>	
Article AU2 - 8 ACCES ET VOIRIE	
<p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois bâtiments ou plus, ou a une longueur supérieure à 15,00 m.</p>	
Article AU2 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>
<p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p>	<p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p>	

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). <p>Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique).</p>
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p>	<p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>
<p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
<p style="text-align: center;">ZONE A</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article A - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>En A1 Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>En A2 Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Toute éolienne et ferme photovoltaïque sont interdites.</p> <p>Article A - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En A1 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.</p> <p>Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Les zones A correspondent au secteur agricole. Le PLU distingue 2 types de zones agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A1 : conformément à la Loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole et les éoliennes sont autorisées ; - A2 : conformément à la Loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. <p>Conforme à la Loi.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une construction agricole qui nécessite l'eau potable est autorisée si elle est à moins de 100 m d'un réseau d'eau potable.</p> <p>En A2</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.</p> <p>Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une construction agricole qui nécessite l'eau potable est autorisée si elle est à moins de 100 m d'un réseau d'eau potable.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
	<p>Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Conforme à la Loi.</p> <p>Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p>	
<p>Article A - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 5,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p>	<p>Afin de minimiser l'impact visuel.</p>
<p>Article A - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3,00 m.</p>	<p>Afin de minimiser l'impact visuel.</p>
<p>Article A - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIERE</p> <p>Les extensions et les annexes prévues à l'article A-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture.</p> <p>Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 10 m du bâtiment principal</p>	<p>La Loi Macron qui a autorisé ces annexes et extensions demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturelles et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal.</p>
<p>Article A - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE</p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 m par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p>	<p>Cette règle vise à éviter que l'installation d'une étable à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article A - 5 EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est portée à 15 m².</p> <p>L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².</p>	<p>Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole et construite légalement avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et leurs annexes.</p> <p>Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « <i>la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ».</p> <p>Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.</p>
<p>Article A - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p>Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-2 ont une hauteur maximale de Rez-de-chaussée.</p> <p>Pour les constructions à usage agricole, la hauteur totale ne doit pas excéder 5,00 m.</p>	<p>Il s'agit de conserver une certaine homogénéité.</p>
<p>Article A - 7 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p>	<p>Il s'agit de conserver une certaine homogénéité.</p>

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions.	Il s'agit de conserver une certaine homogénéité.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article N - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute construction nouvelle.</p> <p>Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public.</p> <p>Les décharges et dépôts de déchets de toute nature.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux.</p> <p>Les campings, dépôts de caravanes, containers et mobil home.</p> <p>Article N - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARICULIERES</p> <p>En N1</p> <p>Toute construction à usage de tourisme ou de découverte de la nature à condition qu'elle respecte les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle soit ouverte au public ; - qu'elle ne soit pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier par son intégration dans les sites naturels. <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local</p>	<p>Les zones N sont essentiellement les zones boisées ou banales (N1) et les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger et aux espaces remarquables du Littoral (N2).</p> <p>Préservation de l'espace naturel. Application de la Loi.</p> <p>Permet d'implanter des activités en respectant le caractère naturel des espaces.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>En N2 Les aménagements légers répondant à l'article R 146-2.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement implantés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>	<p>Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitation.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU.</p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article N - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions autorisées devront observer un recul minimal de 5,00 m de l'emprise de toute voie existante.</p>	<p>Afin de faciliter l'insertion dans le paysage.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article N - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article N - 5 EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise maximale au sol des constructions à usage de tourisme ou de découverte de la nature est de 50,00 m².</p> <p>L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues à l'article N-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m². Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est de 15 m².</p>	<p>Afin de faciliter l'insertion dans le paysage.</p> <p>Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone naturelle et construite légalement avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et leurs annexes.</p> <p>Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « <i>la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ».</p> <p>Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturel.</p> <p>Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.</p>
<p>Article N - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale est de 4,00 m.</p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p>Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ont une hauteur maximale de Rez-de-chaussée.</p>	<p>Il s'agit de maximiser l'insertion des constructions dans le paysage et donc d'éviter toute hauteur excessive.</p>

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article N - 7 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 4 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article N - 9 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Les voies devront avoir des caractéristiques strictement adaptées aux usages qu'elles supporteront. Elles devront notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie.</p> <p>L'utilisation du béton ou du bitume est interdite.</p>	<p>Il s'agit de favoriser l'insertion du bâti dans le paysage.</p> <p>Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire et d'éviter tout impact humain sur les milieux naturels.</p>