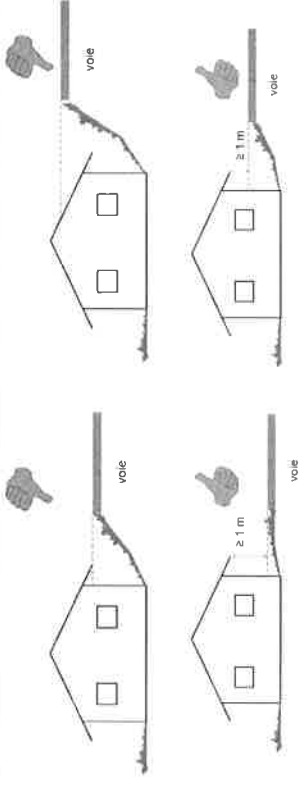


RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. ZONE U2 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article U2 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine. <u>En U2b</u> Seules les constructions à vocation commerciale sont autorisées. <u>En U2c</u> Seules les constructions à vocation d'habitat sont autorisées.	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. Le secteur U2 correspond au centre-bourg élargi ainsi qu'aux sections comme Mazarin à l'Ouest, Beauséjour, Beausoleil ou Blondeau à l'Est. Un sous-secteur U2b a été créé autour de l'ancienne casemate face aux Trois Pointes, la vocation est d'y organiser un pôle récréo-naturel (restauration et sentiers de découverte). Un sous-secteur U2c est créé sur Mazarin afin d'y permettre uniquement un pôle d'habitat. 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 ...).

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. Article U2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 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 a minima 1,00 m entre la ligne horizontale passant par l'égout de toiture et le niveau de la voie.	 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 Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.
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. 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. 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. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.	

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article U2 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent respecter un recul de 3,00 m par rapport à la limite d'emprise publique. Article U2 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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.	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. Cette règle doit permettre de faciliter le stationnement sur la parcelle et éviter tout stationnement intempestif sur les voies qui sont souvent étroites. 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.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. Article U2 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 10,00 m au faitage par rapport au terrain naturel avant projet. Article U2 - 6 ASPECT EXTERIEUR Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraaires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini. Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini. 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.	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. Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - 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. Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg 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. Cela participera de la densité recherchée dans le bourg. Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain du bourg, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités. De fait, le bourg actuel ne se caractérise 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 ... Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.

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.
Article U2 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS 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. Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les constructions devront être implantées de telle façon que le chemin d'accès depuis la voie publique vers la construction soit courbe en non linéaire dans le sens d la plus forte pente. Chaque zone de changement de direction sera protégée par des massifs denses en amont de la pente.	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 Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées. Le secteur U2 étant situé sur les pentes élevées, il s'agit de minimiser l'impact visuel lié à l'anthropisation du secteur.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE 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. 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. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,00 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations à 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. Toute opération de plus de 5 logements devra assurer le stationnement et le local poubelle hors voirie et emprises publiques. Article U2 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.	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. Dans certains 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. 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. Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents. 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.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable. Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public. Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder aux communications électroniques.	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. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave. 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 : - 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, sous peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - 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). 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.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. ZONE N SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article N - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute construction nouvelle. Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public. Les décharges et dépôts de déchets de toute nature. L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux. Les campings, dépôts de caravanes, containers et mobil home. Article N - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES En N1 Toute construction à usage de tourisme ou de découverte de la nature à condition qu'elle respecte les conditions suivantes : - 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.	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. Les zones N sont essentiellement les zones boisées ou banales (N1), les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger (N2) et aux espaces remarquables du littoral (N3). Préservation de l'espace naturel conforme à la législation Application de la loi Permet d'implanter des activités en respectant le caractère naturel des espaces.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. 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. L'affectation d'une partie des constructions existantes ou des annexes à de l'hébergement touristique et l'implantation d'installations légères, du type « carbet » destinées à l'accueil des touristes. En N2 Les aménagements légers dès lors que leur emprise au sol est inférieure à 20 m². 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. En N3 Les aménagements légers (de type chemins piétonnier et cyclable, sente équestre, poubelle et panneaux d'information, poste d'observation et équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité) sont seuls autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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.	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.
SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article N - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m de l'emprise de toute voie existante. Article N - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m. Article N - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIÈRE Les extensions et les annexes prévues à l'article N-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal.	Afin de faciliter l'insertion dans le paysage de la construction Afin de faciliter l'insertion dans le paysage de la construction 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.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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. Article N - 6 EMPRISE AU SOL L'emprise maximale au sol des constructions à usage de tourisme ou de découverte de la nature est de 50,00 m². 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. Article N - 7 SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitation 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 extensions est de 15 m². Article N - 8 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale est de 4,00 m au faitage par rapport au terrain naturel avant projet. Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.	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. 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. Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « 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 ». Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturel. Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone naturelle et construite avant l'approbation du PLU. La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sols. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines. Il s'agit de maximiser l'insertion des constructions dans le paysage et donc d'éviter toute hauteur excessive.

RÈGLES	EXPLICATION DES 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.	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.
Article N - 9 ASPECT EXTERIEUR	
Toiture	
La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.	Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.
Les bacs acier sont interdits.	
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 préserver une certaine homogénéité sur le territoire.
SECTION 3	
RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE	
Article N - 10 ACCES ET VOIRIE	
En N1	
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.	Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire et d'éviter tout impact humain sur les milieux naturels.
L'utilisation du béton ou du bitume est interdite.	
En N2 et N3	
Aucune voie nouvelle n'est autorisée.	