

Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Pièce n°3.1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du :
Pour *la Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée*
Le Maire, Olivier COCHE-DEQUEANT

Sommaire

Mode d'emploi du présent règlement	5
Dispositions générales applicables à toutes les zones	7
I. Lexique	7
II. Législation en vigueur qui s'impose au PLU	14
A. Servitudes et autres législations	14
B. Adaptations mineures.....	14
III. Risques & nuisances sonores	14
A. Reconstruction en cas de sinistre.....	14
B. Règles de construction parasismique	15
C. Nuisances sonores liées à la RD137 et isolation acoustique des nouvelles constructions	16
D. Risque inondation	16
IV. Paysage & Environnement.....	16
A. Archéologie.....	16
B. Aspect extérieur des constructions	17
C. Camping caravanning sur terrain libre	17
D. Isolation thermique des constructions.....	17
E. Préoccupations environnementales.....	17
V. Equipement & Réseaux.....	17
VI. Transport & Déplacements	19
A. Marges de recul	19
B. Stationnement	19
Dispositions générales applicables à certains secteurs identifiés au règlement graphique 22	22
I. Emplacement réservé au titre du L151-41	22
II. Secteur de projet au titre du L151-41	22
III. Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	22
IV. Cours d'eau.....	22
V. Espaces boisés classés au titre du L113-1.....	22
VI. Eléments protégés au titre du L151-23	23
A. Préservation des zones humides.....	23
B. Préservation des haies et boisements.....	23
VII. Eléments protégés au titre du L151-19	23
A. Préservation des arbres isolés remarquables	23
B. Protection du petit patrimoine	23
C. Protection du bâti remarquable	23
Dispositions applicables aux zones urbaines : Ua, Ub, Ux, Uxb	25
I. Règlement des zones Ua, Ub	26
II. Règlement des zones Ux et Uxb.....	31
Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 1AUb, 1AUe et 1AUx	34
I. Règlement de la zone 1AUb	35
II. Règlement de la zone 1AUe	36
III. Règlement de la zone 1AUx	39
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AUb, 2AUm et 2AUx	40
I. Règlement des zones 2AUb, 2AUm et 2AUx	41
Dispositions applicables aux zones agricoles A et Ar	43
I. Règlement des zones A et Ar	44

Dispositions applicables aux zones naturelles : N, Nh1, Nh2, NL, NLc, NLg, Nr 49

I.	Règlement des zones N, NL, NLc, NLg et Nr.....	50
II.	Règlement de la zone Nh1	56
III.	Règlement de la zone Nh2	59

Mode d'emploi du présent règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en **plusieurs titres** :

- **Lexique**
- **Dispositions générales applicables à toutes les zones**
- **Dispositions générales applicables au règlement graphique**
- **Dispositions applicables aux zones urbaines** : Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** : Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Dispositions applicables aux zones agricoles** : Peuvent être classées en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
- **Dispositions applicables aux zones naturelles** : Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

1. Lecture des dispositions générales,
2. Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables. Le lexique proposé au début de ce document peut vous être utile dans la compréhension des règles prescrites.
3. N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain : les **servitudes d'utilité publique**, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU, et les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

Le règlement écrit du PLU ne concerne que les constructions et installations légalement édifiées sur le territoire communal.

Dispositions générales applicables à toutes les zones

I. Lexique

Les définitions présentées ci-dessous sont issues du **lexique national d'urbanisme** créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement n'ont pas de vocation réglementaire. Ils n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle.

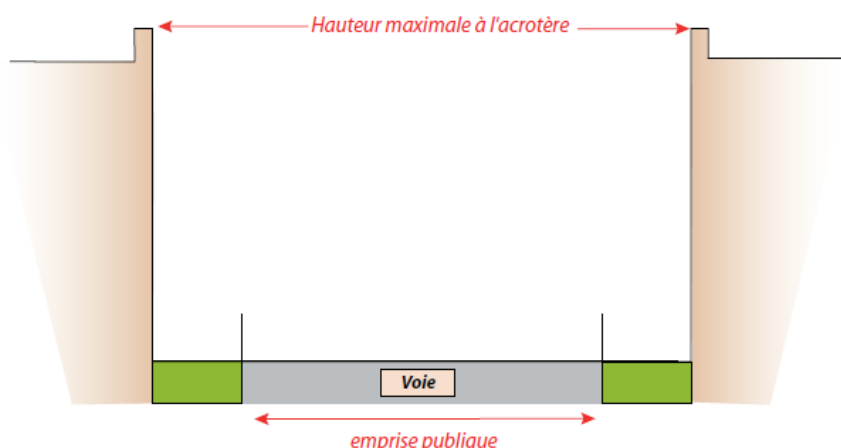
Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

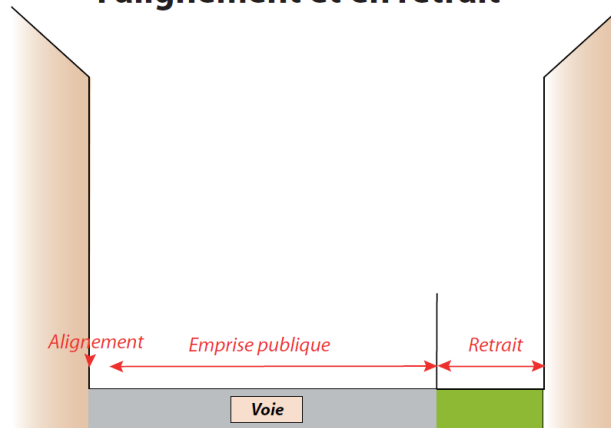
Calcul des hauteurs à l'acrotère



Activités de services : activités (bureaux ou commerces) proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes aux particuliers ou aux entreprises. **Activité technopolitaine** : activité ayant trait à l'innovation et/ou au développement technologique.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes...) est assimilée à la notion d'alignement.

Illustration d'une implantation à l'alignement et en retrait



Annexe : Une annexe est une 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.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'urbanisme.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises

dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

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.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édiflée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la 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.

*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

Illustration

Lorsque l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée

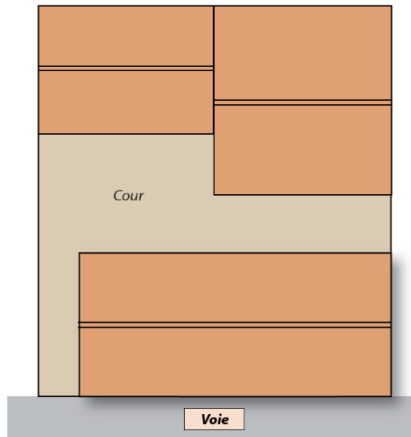
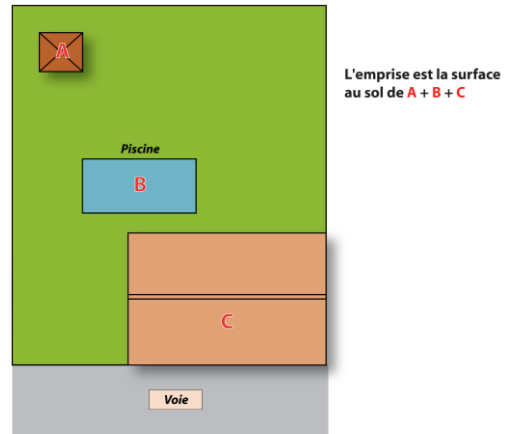


Illustration de la notion d'emprise au sol

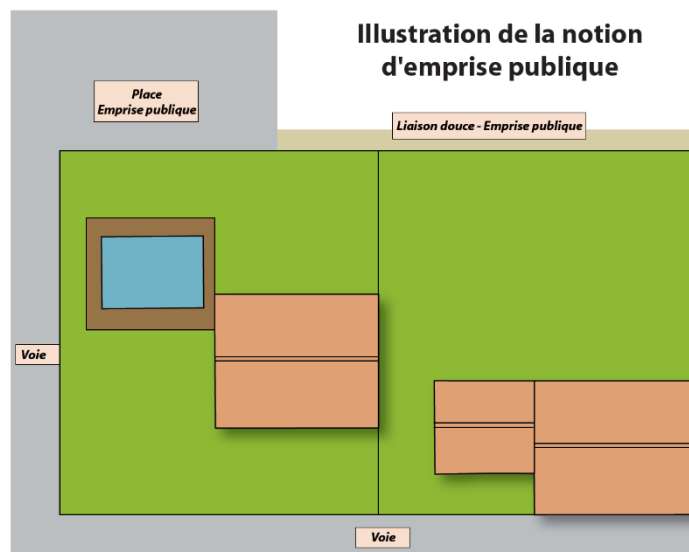


Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

Illustration de la notion d'emprise publique



Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, ...). Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur le terrain et ayant un lien architectural avec elle.

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. Les pourcentages d'extension présentés dans le règlement écrit sont applicables à la date d'approbation du présent PLU. Ainsi, tout pétitionnaire peut réaliser une ou plusieurs extensions tant que le pourcentage maximum d'extension autorisé n'est pas atteint.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

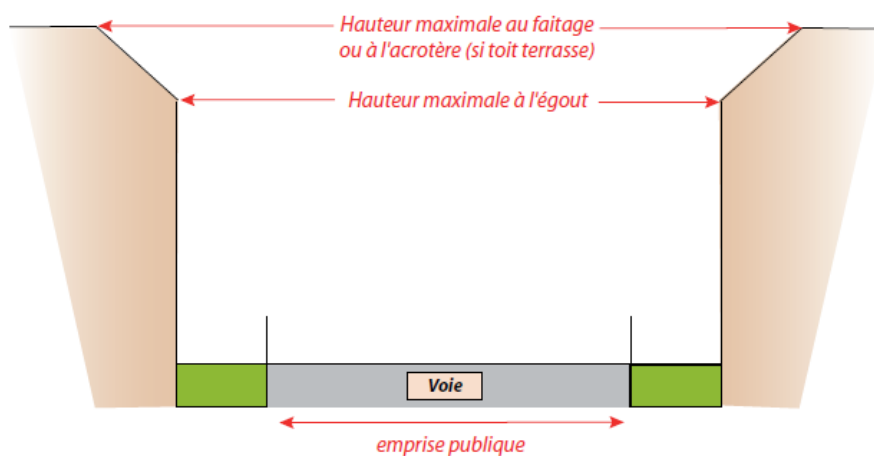
Hauteur maximale : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont

autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Calcul des hauteurs



Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

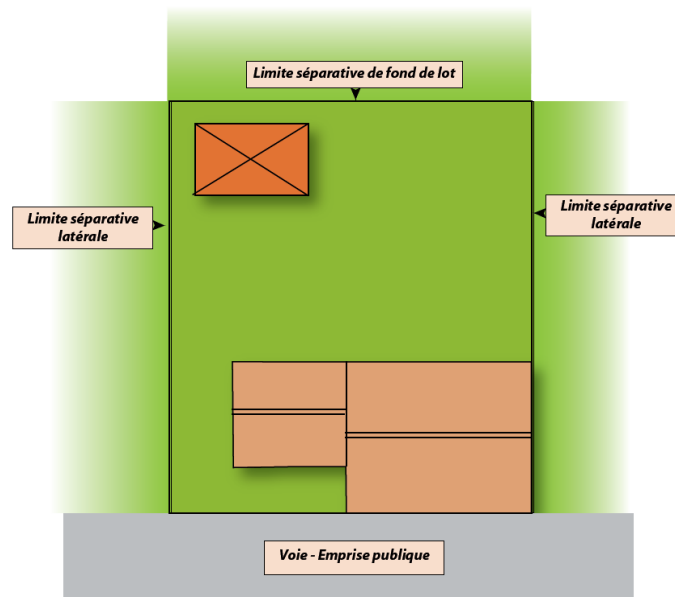
Implantation des constructions : Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas réglementé.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué 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.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Illustration de l'emplacement des limites séparatives



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

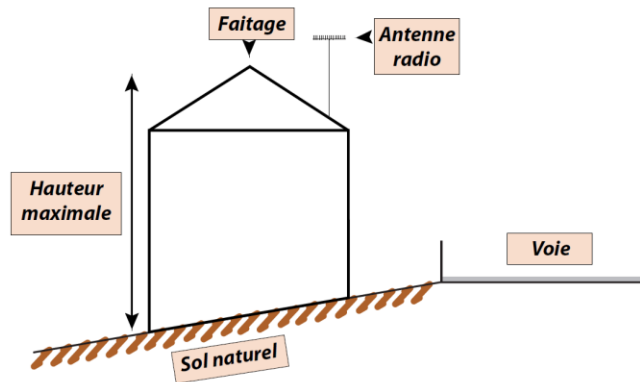
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné. Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Retrait : partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction ou entre la limite séparative et la construction.



Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

II. Législation en vigueur qui s'impose au PLU

A. Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

B. Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles de certains articles du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

III. Risques & nuisances sonores

A. Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

B. Règles de construction parasismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	<p>Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3</p> <p>Habitations collectives et bureaux, h > 28m</p> <p>Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes</p> <p>Etablissements sanitaires et sociaux</p> <p>Centres de production collective d'énergie</p> <p>Etablissements scolaires</p>
IV	<p>Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public</p> <p>Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie</p> <p>Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne</p> <p>Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise</p> <p>Centres météorologiques</p>

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs

occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)

- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

C. Nuisances sonores liées à la RD137 et isolation acoustique des nouvelles constructions

La RD137 qui traverse la commune de Saint Laurent de la Prée est concernée par le bruit sur une largeur de secteur de **300 mètres de part et d'autre de la voie**.

Tout bâtiment à construire dans un secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments,) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté.

D. Risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation au titre de la submersion marine. Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2013. Le PPRN vaut servitude d'utilité publique conformément aux dispositions de l'article L. 562-4 du Code de l'environnement. A ce titre, il est annexé au document d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée.

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPRN approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme (article L.562-5 du Code de l'environnement).

IV. Paysage & Environnement

A. Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

B. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

C. Camping caravanning sur terrain libre

Le camping-caravanning sur terrain libre est **interdit**.

D. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des **dérogations aux règles de distance** par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur **pourront être envisagées**.

E. Préoccupations environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'**ensoleillement** des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...,

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en **évitant toute imperméabilisation non nécessaire** et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Dans les nouveaux groupes d'habitations, un **espace libre collectif devra être aménagé** de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

Les opérations comportant plus de **10 logements** doivent obligatoirement **comporter des espaces communs**, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

V. Equipement & Réseaux

Accès	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.</p>
--------------	---

	<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
Eau potable	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>
Assainissement	<p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.</p> <p>Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.</p> <p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.</p> <p>Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.</p>
Eaux pluviales	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.</p> <p>Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.</p> <p>Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements</p>

	<p>nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.</p> <p>Le débit de surverse des eaux pluviales issu d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départemental devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet.</p>
Electricité, téléphone, télédistribution	<p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.</p> <p>Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.</p> <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.</p>
Collecte des déchets ménagers	<p>Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>

VI. Transport & Déplacements

A. Marges de recul

En dehors des espaces urbanisés des communes, **sont interdits** dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :

- Toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Sont autorisés dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :

- Les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- Les réseaux d'intérêt public et leur support,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou

urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de stationnement de véhicules motorisés peut être réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
1° Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
2° Habitation	Logement	1 place pour les constructions de moins de 80m ² de surface de plancher et 2 places au-delà.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher	
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux	

	Commerce de gros	employés et aux visiteurs devront être prévues.	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;			
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.			

Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dispositions générales applicables à certains secteurs identifiés au règlement graphique

I. Emplacement réservé au titre du L151-41

La servitude établie au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Secteur de projet au titre du L151-41

Le plan local d'urbanisme (PLU) institue une servitude consistant à interdire, dans le périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher.

Cette servitude ne peut toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

III. Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 5 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

IV. Cours d'eau

Sur le fondement du SAGE, une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau existants sur le territoire communal est imposée en toutes zones. Les cours d'eau à préserver sont ceux qui sont représentés sur la carte IGN au 25 000ème.

V. Espaces boisés classés au titre du L113-1

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 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 par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article

L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

VI. Éléments protégés au titre du L151-23

A. Préservation des zones humides

Les zones humides repérées au plan n'ont pas un caractère exhaustif. Une étude approfondie sera à réaliser au moment du projet afin de caractériser les fonctionnalités de la zone humide impactée par celui-ci et de mettre en œuvre les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement,

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

B. Préservation des haies et boisements

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement repéré doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières. En cas de destruction, une mesure compensatoire sera imposée (un boisement devra être planté dans les mêmes proportions que celui détruit - linéaire supérieur ou équivalent - et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure).

VII. Éléments protégés au titre du L151-19

A. Préservation des arbres isolés remarquables

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant de l'arbre, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un arbre isolé remarquable doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

B. Protection du petit patrimoine

Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du « petit patrimoine » local. Les groupes de travail communaux ont été amenés à se prononcer sur les éléments à protéger, qui figurent sur les documents graphiques du PLU.

La **démolition** des « éléments ponctuels » identifiés au titre du « patrimoine bâti » figurant aux documents graphiques du règlement **est interdite**. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

C. Protection du bâti remarquable

Le bâti référencé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est préservé. Il ne peut être recouvert de revêtements extérieurs.

Les « bâtiments remarquables » ont été sélectionnés en raison de leur grande qualité architecturale. Leur aspect est toujours homogène et ne présente que des altérations mineures. Ils sont souvent représentatifs d'une typologie bien affirmée dont ils comportent tous les détails, ou c'est parfois leur rareté qui est apparue déterminante. La conservation de ces bâtiments est impérative.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme bâtiments remarquables ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment.

En cas de travaux, **la restitution des dispositions d'origine est exigée.**

Dispositions applicables aux zones urbaines : Ua, Ub, Ux, Uxb

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont composées de :

- **La zone Ua**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au centre ancien de la commune.
- **La zone Ub**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions du centre ancien de la commune.
- **La zone Ux**, zone urbaine d'activités économiques. Elle comprend un **sous-secteur Uxb**, au sein duquel les hauteurs maximums autorisées sont plus élevées.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones U se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

I. Règlement des zones Ua, Ub

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

En toutes zones :

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Habitation
- Commerces et activités de services compatibles avec l'habitat
- Activités des secteurs tertiaires
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP».

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Les commerces de gros sont interdits.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Toute opération de plus de 10 logements devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - 4,50 m au faîtage pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

b. IMPLANTATION**En toutes zones :**

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), au-delà de 1 lot créé en fond de parcelle, l'accès sera mutualisé et commun à tous les lots.

En zone Ua :

- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées
- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure 3 m. Les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

En zone Ub :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions voisines. En cas de retrait, ce dernier devra être de 5 m minimum afin de dégager un espace suffisant au stationnement d'un véhicule sur la parcelle.
- Les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3 m,
 - Soit en limites séparatives.
- Les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**En toutes zones :**

<i>Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte</i>	<p>Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux et/ou pentes de toitures que ceux définis dans cet article pourront être autorisés.</p> <p>Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.</p>
<i>Façades</i>	<p>Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.</p> <p>La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p>Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.</p>

	Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.
<i>Clôtures</i>	<p>Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.</p> <p>Sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, l'utilisation de matériaux contemporains pourra exceptionnellement être autorisée (exemple : résine alu, ...)</p> <p>Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents, ne sont pas admises.</p>

En zone Ua :

<i>Toitures</i>	<p>Les constructions seront couvertes avec des toitures à une ou plusieurs pentes.</p> <p>Les pentes des toitures seront de 30% maximum.</p> <p>Les toitures-terrasses seront autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les toitures des bâtiments à une ou plusieurs pentes, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées en tuiles terre cuites creuses ou romane-canal ou plates de teintes mélangées (2 ou 3 tons).</p> <p>Les bâtiments à usage d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces dispositions.</p>
<i>Façades</i>	Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise.
<i>Clôtures</i>	<p>Les clôtures sur rue seront réalisées :</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie. ▪ soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage. ▪ soit réalisées sous forme d'un mur plein enduit sur les deux faces. <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra être inférieure à 1 m et ne pourra excéder 2 m.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit de type végétal doublé d'un grillage d'une hauteur de 2 m max. ▪ soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur de 2 m max.

<i>Annexes</i>	<p>Les bâtiments annexes aux habitations pourront être couverts avec une toiture-terrasse s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p> <p>Ils seront préférentiellement revêtus d'un enduit. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.</p> <p>Les bardages bois sont autorisés.</p> <p>Sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, l'utilisation de matériaux contemporains pourra exceptionnellement être autorisée (exemple : parois en verre, ...)</p>
----------------	---

En zone Ub :

<i>Toitures</i>	<p>Les constructions seront couvertes avec des toitures à une ou plusieurs pentes, ou des toitures-terrasses.</p> <p>Les pentes des toitures, lorsqu'elles existent, seront de 30% maximum.</p> <p>Pour les constructions existantes : les extensions des constructions existantes pourront présenter le même aspect que la construction principale.</p> <p>Pour les nouvelles constructions : les toitures en ardoise, les toitures en tôle (sauf pour les annexes) sont interdites.</p>
<i>Clôtures</i>	<p>Les clôtures sur rue seront réalisées :</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie. ▪ soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage. ▪ soit réalisées sous forme d'un mur plein enduit sur les deux faces. <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra être inférieure à 1 m et ne pourra excéder 2 m.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit de type végétal doublé d'un grillage d'une hauteur de 2 m max. ▪ soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur de 2 m max.

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), le nombre d'accès sera optimisé afin d'éviter la création d'accès individuel successif.

II. Règlement des zones Ux et Uxb

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

En toutes zones :

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Artisanat et commerce de détail :
 - ✓ Le commerce de détail, sous réserve que la surface dédiée soit accolée à l'activité de production industrielle ou artisanale qui lui est liée. Les bâtiments à usage commercial existants en zones Ux et Uxb ne pourront pas étendre leur surface de vente existante de plus de 20 % de la surface de vente existante, en une seule fois.
- Entrepôt,
- Bureaux.

Dans le cadre des constructions et installations dont la destination est autorisée, sont également autorisés :

- Les locaux dédiés au gardiennage sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ✓ Être lié et nécessaire à l'activité autorisée,
 - ✓ Être incorporé au bâtiment principal d'activité,
 - ✓ Présenter une surface de plancher maximum de 25 m².
- Les extensions des constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination non listée ci-dessus (activités de services notamment),

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Les commerces alimentaires de vente au détail.

Les constructions à destination de logements autre que les logements de fonction.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

En zone Ux :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des constructions (cheminés et autres ouvrages techniques exclus) ne peut excéder 9 mètres.

En zone Uxb :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des constructions (cheminés et autres ouvrages techniques exclus) ne peut excéder 13 mètres.

b. IMPLANTATION

En toutes zones :

- Implantation des constructions selon les marges de recul suivantes :
 - 35m de l'axe de la RD137,
 - 15m de l'axe de la RD937c,
 - 10m de l'axe de la RD214E3. Les constructions annexes peuvent être implantées au-delà de ce recul.
 - Vis-à-vis des voies de desserte de la ZA du Bois Brulé, les constructions pourront s'implanter à l'alignement.
 - Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.
 - Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments.
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, ce dernier sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

<i>Façades et toitures</i>	<p>La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p>Les toitures comme les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Les matériaux seront durables et de qualité (bois, métal, béton...). L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.</p> <p>Les couleurs seront de ton neutre et mat, une teinte colorée plus vive pourra être autorisée ponctuellement. Les éléments destinés aux énergies renouvelables, ainsi que tout dispositif technique, seront</p>
----------------------------	---

	composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.
<i>Clôtures</i>	Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion ou d'une grille, montés sur piquets métalliques, de couleur métal galvanisé, vert foncé ou gris anthracite. Les grillages seront doublés de haies d'essences locales.

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Les espaces libres (c'est-à-dire non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations de véhicules) doivent être paysagés.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 1AUb, 1AUe et 1AUx

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Plusieurs zones sont définies :

- **La zone 1AUb**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.
- **La zone 1AUe**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif.
- **La zone 1AUx** zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation d'activités économiques.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 1AUb, 1AUe et 1AUx se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

I. Règlement de la zone 1AUb

Idem règlement de la zone Ub.

II. Règlement de la zone 1AUe

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics),
- Constructions à destination d'hébergement qui recouvrent une vocation sociale,
- Constructions à destination d'établissements de santé et d'action sociale.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

- La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.
- Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur maximale peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

b. IMPLANTATION

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions voisines.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure 3 m.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

<i>Façades</i>	La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.
<i>Clôtures</i>	Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre les espaces verts, les unités de récupération des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La composition se développe autour des principes suivants :

- Les espaces de recul imposés sur voies sont traités pour 30% au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;
- Les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de 2m minimum
- Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 8 emplacements de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de 50 emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

III. Règlement de la zone 1AUx

Idem règlement de la zone Ux .

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AUb, 2AUm et 2AUx

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones suivantes sont définies :

- **La zone 2AUb**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- **La zone 2AUm**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme à dominante mixte destinée à accueillir de l'habitat et des commerces/services. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- **La zone 2AUx**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'activités économiques. Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 2AUb, 2AUm et 2AUx se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

I. Règlement des zones 2AUb, 2AUm et 2AUx

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

En toutes zones :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP».

En zone 2AUm :

Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de **50 m²** de surface de plancher.

Article 2 : Interdiction de construire

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, sont interdites les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres ceux autorisés ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

- La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

b. IMPLANTATION

- Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de la limite d'emprise des voies publiques.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Implantation des constructions en limites séparatives ou selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

a. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

b. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

Dispositions applicables aux zones agricoles A et Ar

Les zones agricoles doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique de leurs terres. Elles sont destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les zones suivantes :

- **Zone A**, zone correspondant aux parties du territoire à dominante agricole.
- **Zone Ar**, zone agricole qui délimite les espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones A et Ar se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilités sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

I. Règlement des zones A et Ar

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

En zone A :

Pour les constructions existantes liées à l'exploitation agricole et forestière :

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur,
- La diversification de l'exploitation agricole et forestière avec hébergement uniquement par aménagement, réfection, extension ou changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les constructions nouvelles destinées à la diversification de l'exploitation agricole sont interdites sauf pour les annexes (y compris garages), sanitaires, préaux et piscines couvertes.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- Les extensions limitées des habitations non liées à une exploitation agricole à 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m². Elles seront réalisées en une fois.

Pour les constructions existantes à destination d'activité :

- L'aménagement et la réfection des constructions à usage d'activité autre qu'agricole et forestière, existante à la date d'approbation du PLU, et cela sans extension.

Pour les constructions nouvelles :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Exploitation agricole et forestière

Dans le cadre des constructions et installations dont la destination est autorisée, sont également autorisés :

- Le logement de fonction strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve d'être implanté à une distance maximale de 50m de l'un des bâtiments composant le corps principal ou d'un ensemble bâti habité,
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve :
 - Qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal
 - Que l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m².

En zone Ar :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²,
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
 - Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

En zone A :

- Au sein du périmètre de protection rapprochée du captage, l'installation de bâtiments d'élevage est interdite, à l'exclusion des constructions nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage existants.
- Les constructions à destination de logements autre que les logements de fonction.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

En zone A :

Pour les constructions existantes :

- Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du PLU et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

Pour les nouvelles constructions :

- Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions à usage d'activité agricole, de construction où installation à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Excepté pour les abris pour animaux, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est de 4,50 m.
- La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3m.

En zone Ar :

- La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser :
 - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - 4,50 m au faîtage pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

b. IMPLANTATION

En toutes zones :

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées à :

- 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD137, à l'exception :
 - Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; qui devront s'implanter à 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales.
- 5 m minimum de l'axe des voies communales.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3 m,

- Soit sur les limites séparatives, notamment lorsque les constructions voisines le sont, ou lorsque la construction est implantée dans un angle.
- Les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

En zones A :

<i>Aspect extérieur des constructions agricoles</i>	<p>Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant.</p> <p>Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert ; le blanc pur est interdit).</p> <p>Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.</p>
<i>Façades</i>	<p>Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.</p> <p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.</p> <p>Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région</p>
<i>Toitures</i>	<p>Les constructions seront couvertes avec des toitures à une ou plusieurs pentes, ou des toitures-terrasses.</p> <p>Les pentes des toitures, lorsqu'elles existent, seront de 35% maximum.</p> <p>Les toitures des bâtiments à une ou plusieurs pentes, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées en tuiles terre cuites creuses ou romane-canal ou plates de teintes mélangées (2 ou 3 tons).</p> <p>Les bâtiments à usage d'intérêt collectif et les bâtiments des constructions agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.</p>
<i>Clôtures</i>	<p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront</p>

	être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierre apparentes, sans joints, ...
<i>Annexes</i>	<p>Les bâtiments annexes aux habitations devront être couverts avec des matériaux d'aspect tuiles et revêtus d'un enduit.</p> <p>Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.</p> <p>Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.</p>

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 : Densité

Logement de fonction	Le terrain d'assiette de la construction nouvelle à usage de logement de fonction autorisé ne doit pas excéder 800 m ² .
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole :	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m ² .

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Dispositions applicables aux zones naturelles : N, Nh1, Nh2, NL, NLc, NLg, Nr

Les zones naturelles et forestières, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger.

La zone N comprend les zones suivantes :

- **La zone N** correspond aux parties du territoire à dominante naturelle. Cette zone est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **La zone Nh1** correspondant à une zone naturelle permettant l'urbanisation de l'écart de Charras (hameau nouveau intégré à l'environnement).
- **La zone Nh2** correspondant à une zone naturelle permettant l'urbanisation du projet immobilier du golf (hameau nouveau intégré à l'environnement).
- **La zone NL** regroupe des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle présente un sous-secteur **NLc** correspondant aux périmètres des campings autorisés.
- **La zone NLg** correspondant au Golf.
- **La zone Nr** délimite les espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones zones N, Nh1, Nh2, NL, NLc, NLg, et Nr se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour les zones Nh1 et Nh2.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP des zones Nh1 et Nh2.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilités sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

I. Règlement des zones N, NL, NLc, NLg et Nr

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

En zone N :

- Installations d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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,
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables
- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur,
- Les abris simples pour animaux (construction légère) intégrés à leur environnement dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.
- Les extensions limitées des habitations à 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m² (elles seront réalisées en une fois).

En zone NL :

- Les installations d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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,
- L'extension limitée des constructions existantes à hauteur de 30% de l'emprise au sol existante
- La mise aux normes des bâtiments sanitaires existants,
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

En zone NLc :

- Les aménagements, installations et travaux divers liés et nécessaires au fonctionnement du camping,
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- L'extension des constructions existantes à hauteur de 30% de l'emprise au sol existante dans le cadre de la réglementation spécifique et des autorisations accordées,
- Les piscines à usage collectif sous réserves d'être édifiées en continuité des constructions existantes et d'être ainsi soumises aux dispositions des extensions limitées des constructions existantes soit 30% maximum de l'emprise au sol existante.
- les installations d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles sont situées en continuité de l'urbanisation existante, qu'elles ne sont pas incompatibles 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,
- La mise aux normes des bâtiments sanitaires existants,
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

En zone NLg :

- Les aménagements, installations et travaux divers liés et nécessaires au fonctionnement du golf,
- L'extension des constructions existantes à hauteur de 30% de l'emprise au sol existante,
- Les installations d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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,
- La mise aux normes des bâtiments sanitaires existants.

En zone Nr :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement

irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²,
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

En zones N, NL, NLc, NLg :

Pour les constructions existantes :

- Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du PLU et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

Pour les nouvelles constructions :

- Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions à usage d'activité agricole, de construction ou installation à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

- Excepté pour les abris pour animaux, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est de 4,50 m.
- La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3m.

En zone Nr :

- La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser :
 - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - 4,50 m au faîtage pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

b. IMPLANTATION

En toutes zones :

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées à :

- 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD137, à l'exception :
 - Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; qui devront s'implanter à 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales.
- 5 m minimum de l'axe des voies communales.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3 m,
- Soit sur les limites séparatives, notamment lorsque les constructions voisines le sont, ou lorsque la construction est implantée dans un angle.
- Les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

En zones N, NL, NLc, NLg :

<i>Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte</i>	<p>Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux que ceux définis dans cet article pourront être autorisés.</p> <p>Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.</p>
<i>Façades</i>	Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

	<p>L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.</p> <p>Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.</p> <p>Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.</p>
<i>Clôtures</i>	<p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierre apparentes, sans joints, ...</p>
<i>Toitures</i>	<p>Les constructions seront couvertes avec des toitures à une ou plusieurs pentes, ou des toitures-terrasses.</p> <p>Les pentes des toitures, lorsqu'elles existent, seront de 35% maximum.</p> <p>Les toitures des bâtiments à une ou plusieurs pentes, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées en tuiles terre cuites creuses ou romane-canal ou plates de teintes mélangées (2 ou 3 tons).</p> <p>Les bâtiments à usage d'intérêt collectif et les bâtiments des constructions agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.</p>
<i>Annexes</i>	<p>Les bâtiments annexes aux habitations devront être couverts avec des matériaux d'aspect tuiles et revêtus d'un enduit.</p> <p>Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.</p> <p>Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.</p>

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

II. Règlement de la zone Nh1

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- La réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient édifiés en matériaux durs traditionnels, et dans le cadre du volume existant.
- L'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à un accroissement de plus de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout.
- La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation, la hauteur ne peut excéder 4,50 m à l'égout.

b. IMPLANTATION

Par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter l'alignement existant par rapport aux voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3 m,
- Soit sur les limites séparatives, notamment lorsque les constructions voisines le sont, ou lorsque la construction est implantée dans un angle.
- Les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

<i>Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte</i>	<p>Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux que ceux définis dans cet article pourront être autorisés.</p> <p>Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.</p>
<i>Façades</i>	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.</p> <p>Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.</p> <p>Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.</p>
<i>Clôtures</i>	<p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierre apparentes, sans joints, ...</p>
<i>Toitures</i>	<p>Les constructions seront couvertes avec des toitures à une ou plusieurs pentes, ou des toitures-terrasses.</p> <p>Les pentes des toitures, lorsqu'elles existent, seront de 35% maximum.</p> <p>Les toitures des bâtiments à une ou plusieurs pentes, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées en tuiles terre cuites creuses ou romane-canal ou plates de teintes mélangées (2 ou 3 tons).</p> <p>Les bâtiments à usage d'intérêt collectif et les bâtiments des constructions agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.</p>
<i>Annexes</i>	<p>Les bâtiments annexes aux habitations devront être couverts avec des matériaux d'aspect tuiles et revêtus d'un enduit.</p> <p>Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.</p> <p>Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.</p>

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

III. Règlement de la zone Nh2

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Les nouvelles constructions et installations à condition d'être liées à l'activité du golf ou à une activité d'hébergement touristique.
- Toute installation nécessaire à l'activité du golf ou à une activité d'hébergement touristique.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

a. HAUTEUR

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère. En cas de terrain en pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction. La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7,50 m à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère ainsi que 10 m hors tout.
- La hauteur des constructions de locaux techniques ne peut excéder 6 m à l'égout.

b. IMPLANTATION

Par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera libre sous réserve du respect des principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3 m,

- Soit sur les limites séparatives, notamment lorsque les constructions voisines le sont, ou lorsque la construction est implantée dans un angle.
- Les piscines seront obligatoirement implantées en retrait d'un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

c. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée.

d. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.