

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	11
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	24
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	33
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	34
ANNEXES	43
ANNEXE N°1 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS	44

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de L'ILE MOLENE.

Il s'applique également à la partie maritime du territoire communal délimitée sur le document graphique réglementaire.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-3-2 (sites et vestiges archéologiques), R.111-4 (absence de desserte suffisante, stationnement et accès), R.111-14-2 (urbanisation dispersée), R.111-15 (documents supra-communaux) et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants)

2. Se rajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimension définit des règles spéciales.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, et naturelles**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de l'ILE MOLENE, 2 types de zones urbaines sont définis :

- **Une zone Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, correspondant au bourg ;
- **Une zone Up** à vocation d'activités portuaires.

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur la commune de l'ILE MOLENE, seule une zone 1AU, d'urbanisation à court ou moyen terme, qui est opérationnelle immédiatement, a été définie :

- **La zone 1AUh** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu.

III. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Correspondent à des secteurs de la commune, 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.

Sur la commune de l'ILE MOLENE, elles comprennent 2 secteurs :

- **Nm** : couvrant le Domaine Public maritime ;
- **Ns** : correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les sites archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} § : "Les opérations d'aménagement, 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (ARTICLE R.442-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (Loi n°91-2 du 03-01-1991).

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes,

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

AMENAGEMENTS AUTORISES DANS LES ESPACES REMARQUABLES (cf. application de la réglementation du Code de l'Urbanisme en vigueur).

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du 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 pas 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 ; à 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 ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures lacustres ou marines, 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 condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

ces aménagements 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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- en application du 3ème alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 précisées par le décret 85 453 du 23 avril 1985, les mesures de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires naturelles de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R. 442-2-b du code de l'urbanisme, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (article L.123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours de réalisation. Elle recouvre le bâti du bourg de Molène.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec l'habitat.

La zone Uh comporte **sous-secteur Uha, qui correspond à la zone bâtie située dans le site classé.**

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements de sols visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des aménagements d'intérêt général.
- Le stationnement isolé de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont en outre interdites dans le sous-secteur Uha :

- Les constructions nouvelles,
- Les constructions d'annexes.

Article Uh.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le sous-secteur Uha, ne seront autorisées que les extensions limitées des constructions existantes, avec autorisation du Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable pour construire dans le site classé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la sécurité civile.

Article Uh.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservie par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conforme à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La construction d'une citerne personnelle est vivement recommandée de façon à gérer plus sûrement les réserves d'eau limitées de la commune.

3. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées,
- ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1. La construction doit d'intégrer par sa hauteur dans le paysage bâti environnant.
2. La règle du point 1. ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...
3. Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres.

**Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Généralités**

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

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
 - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
 - souches de cheminées maçonnées ;
 - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les

rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

5. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Clôtures

A – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

B – Clôtures sur voies :

Sont seuls autorisés les murets traditionnels de pierres sèches assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

Ces murets doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants et peuvent être accompagnés d'une haie d'arbustes.

C - Clôtures sur limites séparatives :

Sont seuls autorisés :

- les murets traditionnels de pierres sèches, d'une hauteur maximale de 1,2 mètres par rapport au terrain naturel, sauf en cas de prolongement d'un mur préexistant qui excède cette hauteur.
- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m (sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité),
- les talus plantés.

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, d'exploitations des fonds marins, de préservation et de développement des ressources liées à la mer.

La zone Up comporte **sous-secteur Upa**, qui est inconstructible.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et équipements de toute nature à l'exception des **installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, d'exploitations des fonds marins, de préservation et de développement des ressources liées à la mer** ;
- les affouillements et exhaussements non liés à une autorisation.

Sont en outre interdits en **sous-secteur Upa** les constructions et installations de toute nature, à l'exception des ouvrages liés à la sécurité maritime.

Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A l'exception du sous-secteur Upa, peuvent être autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la sécurité civile.

Article Up.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservie par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conforme à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La construction d'une citerne personnelle est vivement recommandée de façon à gérer plus sûrement les réserves d'eau limitées de la commune.

3. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes est imposée.

Article Up.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article Up.8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

La construction doit d'intégrer par sa hauteur dans le paysage bâti environnant.

Article Up.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage -

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

Article Up.12 : obligations en matière de stationnement

Non réglementé.

Article Up.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Up.14 : coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Sur la commune de l'ILE MOLENE, seule une zone 1AU, d'urbanisation à court ou moyen terme, qui est opérationnelle immédiatement, a été définie :

- **La zone 1AUh** : zone à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu.

Cette zone 1AU est **opérationnelle immédiatement** car elle dispose en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement, et en respectant les principes d'aménagement figurant sur le document graphique du règlement.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol **incompatibles** avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol,
- Le stationnement isolé de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition de respecter les principes d'aménagement figurant sur le document graphique du règlement.

Sont admis dans **l'ensemble de la zone 1AUh**, sous réserve de respecter les principes d'aménagement de la zone :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des habitations existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la sécurité civile.

Article AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservie par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conforme à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La construction d'une citerne personnelle est vivement recommandée de façon à gérer plus sûrement les réserves d'eau limitées de la commune.

3. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle devra respecter un recul de $H / 2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale au faîte est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder Rez de chaussée + combles aménageables (R + C) et :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AUh	3,5 mètres	8 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

2. La règle du point 1. ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

3. Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres.

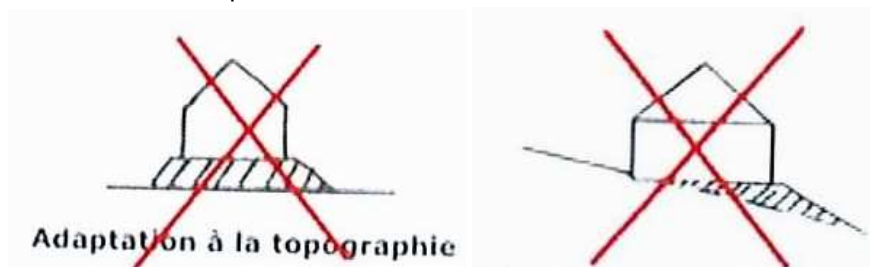
Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

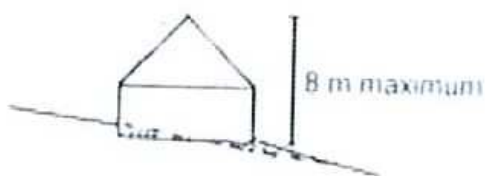
1. Généralités

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

2. Prescriptions particulières

1. Chaque nouvelle construction devra s'adapter à la topographie de la parcelle : les surélévations par terrassement sont proscrites,





2. La volumétrie des nouvelles constructions doit rester sobre et simple en référence à la typologie existante,

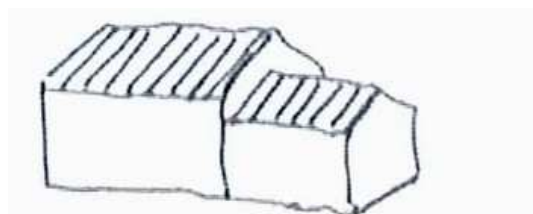
3. Les pentes de toit à 45° doivent être respectées ,

4. Les masses en longueur et peu larges sont à privilégier pour éviter d'avoir des toitures très hautes,



5. La largeur maximale des constructions est de 8 mètres,

6. Des constructions à la volumétrie plus basse peuvent être ajoutées au volume principal en continuité ou en retour,



7. Dans la partie en contact avec le bourg, la possibilité de construction en mitoyenneté doit être favorisée afin de conserver une certaine densité urbaine.

8. Les constructions devront s'orienter en harmonie avec les bâtiments environnants.

3. Clôtures

Les clôtures en limites séparatives entre les parcelles et en bordure des voies seront :

- Soit constituées de murets de pierres sèches ou à joints ciment (hauteur maximum de 1,20 mètres) ;
- Soit plantées de haies vives (escallonia, fusain, éléagnus, berberis, érable sycomore...) ;
- Soit mixtes : murets de pierres + plantations.

Pour les clôtures en limites séparatives, un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres peut également être autorisé mais il doit obligatoirement être doublé d'une haie vive.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SANS OBJET

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Sur la commune de l'ILE MOLENE, la zone N comporte les sous-secteurs suivants :

- **Le sous-secteur Nm** lié au Domaine Public Maritime,
- **Le sous-secteur Ns** délimitant au titre des dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme (loi « littoral » du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs N sont interdits :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à la réglementation des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2 ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévu à l'article N2 ;
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- toutes constructions, installations ou travaux divers (article R. 442-2 du code de l'urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - créations de plans d'eau,
 - défrichage de landes,
 - destruction des talus boisés et/ou murets traditionnels,
 - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,
 - l'aménagement de courts de tennis, golfs, piscinessauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

En secteur Ns

- tous les équipements et qui aménagements qui ne sont pas expressément autorisés à l'article 2.

En secteur Nm

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :

En secteur N

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- les dispositifs d'assainissement en souterrain liés à une construction déjà existante ;
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables ;
- la prospection minière.

En secteur Ns (cf. application de la réglementation du Code de l'Urbanisme en vigueur)

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, 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 du 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 pas 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 ; à 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 ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures lacustres ou marines, 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 condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

ces aménagements 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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- en application du 3ème alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 précisées par le décret 85 453 du 23 avril 1985, les mesures de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires naturelles de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R. 442-2-b du code de l'urbanisme, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nm :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général liés à la gestion du Domaine Public Maritime, les ouvrages liés à la sécurité maritime, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la sécurité civile.

Article N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la

réglementation sanitaire en vigueur.

2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservie par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conforme à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La construction d'une citerne personnelle est vivement recommandée de façon à gérer plus sûrement les réserves d'eau limitées de la commune.

3. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou

privées ou à l'alignement futur est de **5 mètres**

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1. Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

2. La règle du point 1. ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

3. Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités

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

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

5. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Clôtures

A – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et

doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

B – Clôtures sur voies :

Sont seuls autorisés les murets traditionnels de pierres sèches assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue. Ces murets doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants et peuvent être accompagnés d'une haie d'arbustes.

C - Clôtures sur limites séparatives :

Sont seuls autorisés :

- les murets traditionnels de pierres sèches, d'une hauteur maximale de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.
- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m (sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité),
- les talus plantés.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir un meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

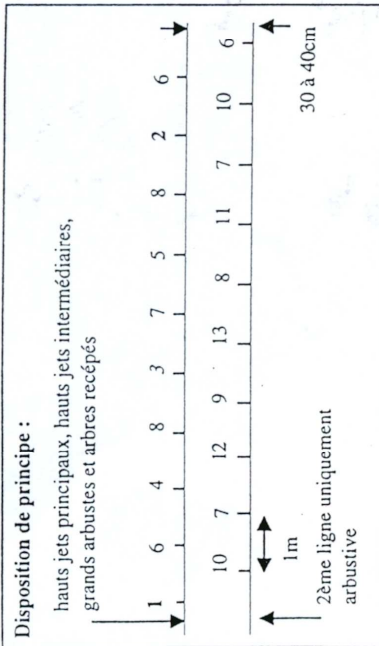
- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

Arbres menés en taillis ou cépés

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun

Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite. Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépés, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Hêtre commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Aérisier <i>Prunus avium</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Harne commun <i>Carpinus betulus</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

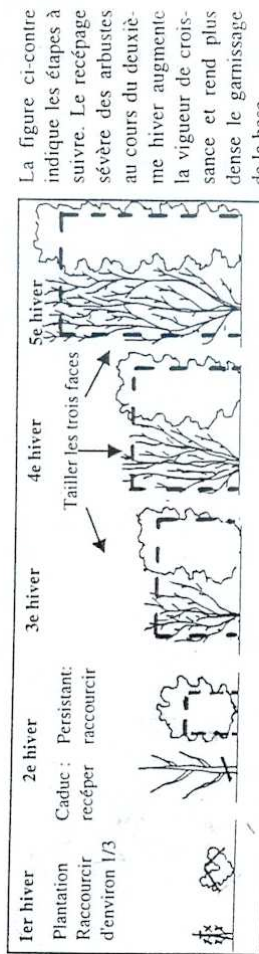
Légende :

- Hj : Haut Jet
- HJI : Haut Jet Intermédiaire
- C : Cépée
- GA : Grand Arbuste
- Vitesse de croissance :
- Rapide : plus de 60 cm/an
- Moyenne : de 20 à 60 cm/an
- Faible : moins de 20 cm/an

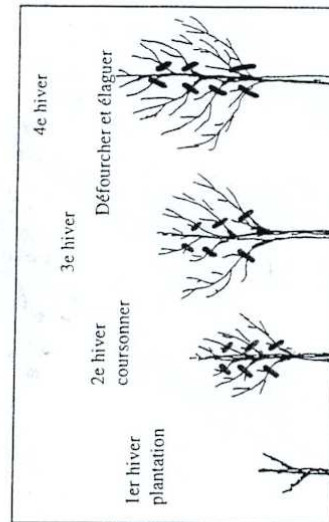
Arbustes de petite taille à feuillage persistant

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon <i>Ruscus aculeatus</i>	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

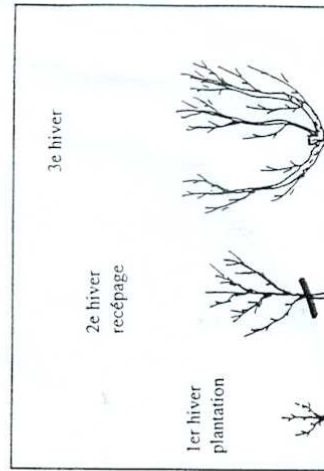
Conduite d'une haie libre :



Conduite d'un arbre en haut jet



Formation d'une cépée sur souche



arbustes de grande taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Alibou <i>Thuja occidentalis</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Loisetier <i>Corylus avellana</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Arbre noir <i>Sambucus nigra</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Aloué <i>Ilex aquifolium</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Arbre commun <i>Ligustrum atrovirens</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

arbustes de petite taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Arbre mâle <i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Arbre d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Arbre mâle <i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Arbre lané <i>Viburnum lantana</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Arbre obier <i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide